

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00205

FECHA
14-12-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2412

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Adriam Radhames Tejada Estrella**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 034-0051201-2, domiciliado y residente en la casa No. 08, calle No. 09, sector Bello Atardecer, de la ciudad y municipio de Mao, provincia Valverde, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Domingo Eduardo Torres Ramos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 034-0051091-7, con estudio profesional abierto en el Bufete Jurídico Lic. José Cristino Rodríguez, ubicado en el edificio No. 34 de la calle Emilio Arté casi esquina calle Sánchez, municipio de Mao, provincia Valverde, República Dominicana. Teléfono: 809-572-4878.

En contra del Oficio Núm. O.R. 206437, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Mao, relativo al expediente registral No. 4042303482.

VISTO: El expediente registral No. 4042302915, inscrito en fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a la 01:55:00 p. m., contentivo de solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: a) Oficio de Aprobación No. 6622023017035, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte en fecha 22 de junio de 2023; b) acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre la señora Milagros Altagracia Hernández Olivero, quien actúa en representación de sus hijos, señores Juan José Rodríguez Hernández, José Antonio Rodríguez Hernández, Dianne Odelyn Rodríguez Hernández, Roxanna Gisell Rodríguez Hernández (vendedores) y el señor Adriam Radhames Tejada

Estrella (comprador), legalizadas las firmas por el Lic. Juan de Jesús Rodríguez, notario público del municipio de Mao, Valverde, matrícula No. 7186; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 3,937.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 191, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de Mao, provincia Valverde; identificado con la matrícula No. 0800019184”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Mao, mediante oficio No. O.R.202176, de fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 4042303482, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:03:00 a. m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Mao, en contra del citado oficio No. O.R.202176, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 592/2023, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Nelly Sobeida Rodríguez, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Valverde; mediante el cual el señor **Adriam Radhames Tejada Estrella** le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Milagros Altagracia Hernández Olivero, Juan José Rodríguez Hernández, José Antonio Rodríguez Hernández, Dianne Odelyn Rodríguez Hernández, Roxanna Gisell Rodríguez Hernández**, en calidad de titulares registrales del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 3,937.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 191, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de Mao, provincia Valverde; identificado con la matrícula No. 0800019184”*.

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio Núm. O.R. 206437, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Mao, relativo al expediente registral No. 4042303482; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Deslinde y Transferencia por Venta de una porción de terreno, en favor del señor **Adriam Radhames Tejada Estrella**, dentro del ámbito del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 3,937.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 191, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de Mao, provincia Valverde; identificado con la matrícula No. 0800019184”*, propiedad de los señores **Juan José Rodríguez Hernández, José Antonio Rodríguez Hernández, Dianne Odelyn Rodríguez Hernández, Roxanna Gisell Rodríguez Hernández**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), considerándose publicitado el día cinco (05) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023) y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado mediante el acto de alguacil marcado con el No. 592/2023, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Nelly Sobeida Rodríguez, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Valverde, a los señores **Milagros Altagracia Hernández Olivero, Juan José Rodríguez Hernández, José Antonio Rodríguez Hernández, Dianne Odelyn Rodríguez Hernández, Roxanna Gisell Rodríguez Hernández**, en calidad de titulares registrales del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, los señores **Juan José Rodríguez Hernández, José Antonio Rodríguez Hernández, Dianne Odelyn Rodríguez Hernández, Roxanna Gisell Rodríguez Hernández** adquirieron sus derechos en virtud de Resolución que Determina Herederos y ordena la Partición; **ii)** que, conforme la Resolución antes mencionada, la forma y proporción de determinar los derechos fue asignando un porcentaje de participación para cada copropietario sobre la totalidad del inmueble; **iii)** que, los señores **Milagros Altagracia Hernández Olivero, Juan José Rodríguez Hernández, José Antonio Rodríguez Hernández, Dianne Odelyn Rodríguez Hernández, Roxanna Gisell Rodríguez Hernández**, en su calidad de titulares del 100% del inmueble, transfieren una porción de terreno a favor del señor **Adriam Radhames Tejada Estrella**; **iv)** que, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte aprobó los trabajos de Deslinde sobre dicha porción; **v)** que, el Registro de Títulos rechazó la solicitud de ejecución de Deslinde y Transferencia por venta, en virtud del artículo 213, párrafo II, de la Resolución No. 2454-2018, que instaura el Reglamento General de Mensuras Catastrales, el cual establece que los derechos expresados en porcentajes de participación procede la

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

partición total y no el deslinde o regularización parcelaria; **vi**) que, sin embargo, el mismo Reglamento de Mensuras Catastrales en su artículo 225, párrafo III, dispone el procedimiento a llevar a cabo ante los casos de Deslinde sobre derechos expresados en términos porcentuales; **vii**) que, en el caso de la especie no procede partición, toda vez que ya fue ordenada la partición por el Tribunal correspondiente, al momento de adquirir los derechos; **viii**) que, los derechos de los titulares registrales no se verían afectados o modificados, toda vez que el porcentaje de participación de cada copropietario quedaría intacto; **viii**) que, ante todo lo expuesto, se revoque la decisión contentiva de rechazo y, en consecuencia, se ordene el registro del Deslinde y Transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Mao calificó de manera negativa la rogación original sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “...*se rechaza el presente expediente, toda vez que los derechos expresados en términos de porcentajes sobre un inmueble registrado según la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, procede la partición total; no así el deslinde ni la regularización parcelaria, conforme el artículo No. 213, párrafo II, de la Resolución No. 2454-2018, del Reglamento General de Mensuras Catastrales*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, los señores **Juan José Rodríguez Hernández**, con un porcentaje de participación de 25%; **Dianne Odelyn Rodríguez Hernández**, con un porcentaje de participación de 25%; **Roxanna Gisell Rodríguez Hernández**, con un porcentaje de participación de 25%; **José Antonio Rodríguez Hernández**, con un porcentaje de participación de 25%; adquieren su derecho de propiedad del finado Juan José Rodríguez Germosén, en virtud de Resolución No. 202200081 emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Mao, en fecha 12 de mayo del año 2022, contentiva de Determinación de Herederos y Partición, inscrita el 23 de mayo del año 2022, publicitado bajo el Libro No. 0218, Folio No. 221, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).
- b) Que, mediante acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), los señores **Juan José Rodríguez Hernández**, **Dianne Odelyn Rodríguez Hernández**, **Roxanna Gisell Rodríguez Hernández** y **José Antonio Rodríguez Hernández**, transfieren una porción de terreno con extensión superficial de 525.78 metros cuadrados, de sus derechos sobre el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 3,937.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 191, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de Mao, provincia Valverde; identificado con la matrícula No. 0800019184*”, a favor del señor **Adriam Radhames Tejada Estrella**.
- c) Que, en virtud del Oficio de Aprobación No. 6622023017035, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte en fecha 22 de junio de 2023, fueron aprobados los trabajos de Deslinde sobre una porción del inmueble antes descrito.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el artículo 7, Párrafo III y IV del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, establece que: *“Un mismo inmueble puede pertenecer a varias personas en copropiedad, correspondiéndole a cada copropietario una parte indivisa del inmueble expresada en términos de porcentaje o razón. En este caso, no estando establecida la superficie que corresponde a cada titular, se trata de un único inmueble en copropiedad. Los términos porcentuales que le corresponden a un copropietario, se refieren a porcentajes sobre el valor de los derechos registrados”* (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma el artículo 9 del citado Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, en su párrafo I dispone que: *“Los términos porcentuales que le corresponden a cada copropietario, se refieren a porcentajes sobre el valor de los derechos registrados y no a la superficie del inmueble”*.

CONSIDERANDO: Que, la transferencia de una porción de terreno sobre derechos expresados en porcentaje de participación, implicaría que cada copropietario es titular de un por ciento de la superficie del inmueble y no sobre el valor del mismo, determinación que no es competencia de este órgano administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en estos casos procede la partición total ante el Tribunal correspondiente, conforme lo indica el artículo 213, párrafo II de la Resolución No.2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales, al establecer que: *“Tratándose de derechos expresados en términos de porcentajes sobre un inmueble registrado según la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, procede la partición total; no así el deslinde ni la regularización parcelaria”*.

CONSIDERANDO: Que, además, el artículo 81 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009) en su Párrafo II ordena que: *“Los copropietarios sólo podrán transferir la totalidad de sus derechos”*, disposición que también ha sido inobservada por pretender transferir una porción con extensión superficial de 525.78 metros cuadrados del inmueble identificado como *“Porción de terreno con una extensión superficial de 3,937.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 191, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de Mao, provincia Valverde; identificado con la matrícula No. 0800019184”*.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Mao; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Mao a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 7 y 9 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas; los artículos 10 literal “i”, 28, 57, 58, 81, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Adriam Radhames Tejada Estrella**, en contra del Oficio Núm. O.R. 206437, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Mao, relativo al expediente registral No. 4042303482, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Mao, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos
IDRL/rmmp