

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2019-000104**

FECHA  
**02-08-2019**

NO. EXPEDIENTE

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) día del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), años 175 de la Independencia y 156 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha diecinueve (16) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por los **Licdos. Santiago Piña Escalante y Santiago Piña Reyes**, dominicanos, mayores de edad, solteros, portadores de las Cédulas de Identidad y Electorales Nos. 065-0001515-8 y 402-2016693-4, con estudio profesional abierto en común en la oficina de abogados Piña & Asociados, ubicado en la avenida Francisco del Rosario Sánchez, No. 3, Municipio de Samaná, Provincia Samaná, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R. 081981 de fecha 03 de julio 2019, relativo al expediente registral No. 5641902406, emitido por el Registro de Títulos de Samaná.

VISTO: El expediente registral No. 5641902216, contentivo de solicitud de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble identificado como "*Parcela No. 12-POS-4 del Distrito Catastral No. 07, de Samaná*", propiedad de **Eduardo Bello Domínguez**, en virtud de instancia de fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), suscrita por el Lic. Santiago Piña Escalante, el cual fue rechazado, en razón de que el mismo no posee derechos registrados en el inmueble de referencia, ya que fueron cancelados por deslinde, según se puede evidenciar en el Libro No. 0128, Folio 097, Hoja 160, según Sentencia No. 05442012000694, de fecha 12 de diciembre del 2012, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná.

VISTO: El expediente registral No. 5641902406, contentivo de Solicitud de Reconsideración, presentado ante el Registro de Títulos de Samaná, en contra del oficio de rechazo No. O. R. 081477, de fecha 11 de junio 2019, relativo al expediente No. 5641902216, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su

calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

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 No. O. R. 081981, concerniente al expediente registral No. 5641902406, de fecha 03 de julio 2019, emitido por el Registro de Títulos de Samaná, sobre la Solicitud de Reconsideración de proceder con la emisión de una Certificación de Estado Jurídico del inmueble identificado como “Parcela No. 12-POS-4, del Distrito Catastral No. 07, de Samaná”, propiedad de **Eduardo Bello Domínguez**, a requerimiento del señor **Santiago Piña Escalante**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diez (10) de julio del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>; por lo que, 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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Samaná, procura la emisión de Certificación de Estado Jurídico relativo al inmueble antes mencionado, requerimiento que fue rechazado, porque el Sr. **Eduardo Bello Domínguez** no posee derechos, por lo que los **Licdos. Santiago Piña Escalante y Santiago Piña Reyes** procedieron por ante el mismo órgano a interponer acción en reconsideración, solicitud que fue calificada de manera negativa, argumentando el órgano registral que la Parcela No. 417373808822, fue sometida a cancelación por anulación de subdivisión, según consta en el documento de fecha 13 de noviembre del año 2017, en virtud de la Sentencia No. 201700636 emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santa Bárbara de Samaná, inscrita el 31 de enero del año 2018, a las 09:57:17A.M., conforme el Libro No. 0193, Folio No. 031, Hoja No. 009, bajo el expediente No. 5641800412. Indicando a las partes interesadas que deben proceder por la vía judicial y apoderar al Tribunal territorialmente competente para los fines correspondientes.”.

CONSIDERANDO: Que otro de los argumentos planteados, se refiere a que la sentencia No. 201700636, evacuada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná en fecha 13/11/2017, “*en ningún momento eliminó los derechos del señor Eduardo Bello Domínguez, si no lo que operó fue una nulidad de los Trabajos de Mensura, por lo que procede según la jurisprudencia actual y lo establecido en la doctrina... y en este proceso lo que quedó nulo fue una porción de los derechos deslindados que poseía el señor Eduardo Bello Domínguez, sobre la Parcela No. 12-POS-4, del Distrito Catastral No. 07, del Municipio de*

---

<sup>1</sup> 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*).

*Samaná, con una superficie de Cuatro Mil Ciento Diez Punto Sesenta y Seis Metros Cuadrados (4,110.66Mts2), y por lo tanto los mismos deben ser restituidos por efectos de la nulidad.”, conforme a lo que indican en su instancia introductiva de este recurso.*

CONSIDERANDO: Que de conformidad con lo que establece el artículo 51 del Reglamento General de Registro de Títulos, expresa que toda decisión emanada de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, la función calificadora del Registrador de Títulos se limita a constatar que no existan vicios de forma sustanciales, por lo que el Registro de Títulos de Samaná, en el ejercicio de la función calificadora procedió conforme a lo que establece la normativa que rige la materia, ya que al momento de ejecutar la sentencia No. 201700636, mediante el expediente No. 5641800412, se avocó a inscribir lo ordenado por el Tribunal, el cual únicamente declaró la nulidad de los trabajos de Deslinde y Subdivisión aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, dentro del ámbito de la Parcela 417373808822 y ordenó cancelar el Certificado de Título matrícula 3000097797, expedido a favor de **Eduardo Bello Domínguez**.

CONSIDERANDO: Que en atención al artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos, mediante la Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, el Registro de Títulos acredita su estado jurídico y la vigencia del Duplicado del Certificado de Título, haciendo constar los asientos vigentes consignados en su Registro Complementario, al día de su emisión. Por tanto, el órgano registral no puede certificar un inmueble cuyo certificado de título fue cancelado por una orden emanada de un tribunal competente.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, y por los contenidos en el acto administrativo impugnado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Samaná; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 51, 56, 58, 139, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 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 los **Licdos. Santiago Piña Escalante y Santiago Piña Reyes**, dominicanos, mayores de edad, solteros, portadores de las Cédulas de Identidad y Electorales Nos. 065-0001515-8 y 402-2016693-4, en contra del oficio de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; y en consecuencia: Confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: 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.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/aacm