

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00085

FECHA
18-11-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0387

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 158 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 veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), por **Reyna Isabel Cano de Smith, Úrsula Dilcia Cano de Ureña y Andrés Agustín Cano Vásquez**, dominicanos, mayores de edad, las primeras casadas y el tercero soltero, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1636589-1, 001-0084679-9 y 037-0018786-1, respectivamente, domiciliados y residentes en la Avenida Quinta, No. 10, Los Tres Ojos, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Jesús Leonardo Almonte Caba**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0287735-4, con estudio profesional abierto en la calle Neptuno esquina Avenida Hermanas Mirabal No. 1, Santa Cruz del sector de Villa Mella, municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana; y los señores **Ángel Francisco Cano Vásquez, Conny Cano Astacio y Rosario Cano Paulino de Cruz**, dominicanos, mayores de edad, las primeras casadas y el tercero soltero, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0484382-6, 001-0574793-5 y 001-1202676-5, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Miguel Díaz No. 18, esquina Juan Aguado, El Almirante, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Eustaquio Portes del Carmen**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0415769-8 con estudio profesional abierto al público en la avenida Charles de Gaulle No. 02, Plaza Darem, primer piso, en los locales A-4 y A-5, Issapol, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 9082020279221, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: Los expedientes registrales Nos. 9082020170440 y 9082020192657, contentivos de solicitud de inscripción de sentencia de homologación de acuerdo de partición amigable, realizada entre los señores

Reyna Isabel Cano Vásquez, Úrsula Dilia Cano Vásquez, Andrés Cano Vásquez, Ángel Francisco Cano Vásquez, Conny Cano Astacio y Rosario Cano Paulino de Cruz, respecto al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 936.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Nos. 183-REF-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en Santo Domingo de Guzmán”*, propiedad del señor **Agustín Cano**, en los cuales el Registro de Títulos de Santo Domingo, emitió los oficios de subsanación, de fechas 6 y 20 de julio del año 2020, solicitando el depósito de una certificación del tribunal del acto de partición amigable realizado entre los señores **Reyna Isabel Cano Vásquez, Úrsula Dilia Cano Vásquez, Andrés Cano Vásquez, Ángel Francisco Cano Vásquez, Conny Cano Astacio y Rosario Cano Paulino De Cruz**, instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6296, de fecha 10 de nombre del 2017, el cual fue homologado mediante la Sentencia No. 1288-2019-SSSEN-00482, de fecha 09 de Mayo del 2019, emitida por La Cuarta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No.9082020226470, que da continuidad a la solicitud descrita en el párrafo anterior, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través de su Oficio No. ORH-00000037822, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), quien fundamentó su decisión dejando establecido que no podía ejecutar la rogación en virtud de que: *“la parte interesada tomó conocimiento de los indicados oficios de subsanación de fechas 06 y 20 de julio del 2020, pero no subsanó, por lo que este Registro de Títulos está imposibilitado de cumplir con la actuación solicitada, ya que Sentencia Civil No. 1288-2019-SSSEN-00482, de fecha 09 de mayo del 2019, dictada por la CUARTA SALA PARA ASUNTOS DE FAMILIA DE LA CAMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LA PROVINCIA DE SANTO DOMINGO, no describe el acto de partición, razón por la cual a esta oficina se le hace imposible verificar que el acto que figura en el expediente es el mismo que homologó el Tribunal en cuestión”* (sic).

VISTO: El expediente registral No.9082020279221, contentivo de solicitud de Reconsideración, presentado ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del Oficio No. ORH-00000037822, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 9082020226470, 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, el cual fundamentó su decisión de rechazo en que no fue depositada la notificación del Recurso de Reconsideración a la parte interesada de acuerdo a lo establecido en el Artículo No. 155 del Reglamento General del Registro de Títulos.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 936.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Nos. 183-REF-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en Santo Domingo de Guzmán”*.

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 de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 9082020279221, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; respecto de una solicitud de reconsideración, cuya rogación original versa sobre la inscripción de una sentencia de homologación de acuerdo de partición amigable, realizada entre los señores

Reyna Isabel Cano Vásquez, Úrsula Dilcia Cano Vásquez, Andrés Cano Vásquez, Ángel Francisco Cano Vásquez, Conny Cano Astacio y Rosario Cano Paulino de Cruz, respecto al inmueble identificados como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 936.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Nos. 183-REF-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en Santo Domingo de Guzmán”*, propiedad del señor **Agustín Cano**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹; 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 Santo Domingo, procura la inscripción de la partición amigable del inmueble de referencia, en favor de los hoy recurrentes; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano, por no haber depositado copia certificada de dicho documento, emitido por la Cuarta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, por ser quien lo homologó.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente Recurso Jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: **1)** que no entiende a que certificación se refiere el registro de títulos en su oficio de fecha 06 de julio de 2020, ni su utilidad jurídica, ya que el dicho pedimento es ambiguo e impreciso, por lo que fue solicitado a dicha oficina mediante instancia que sea más específico en su pedimento; **2)** que nuevamente el Registro de Títulos de Santo Domingo, volvió a requerir la misma certificación mediante oficio de fecha 20 de julio de 2020; **3)** que la documentación requerida por el Registro de Títulos de Santo Domingo, no figura entre los requisitos exigidos por la resolución de fecha 28/11/2019, emitida por el Consejo del Poder Judicial de la Rep. Dom., cuando existe una decisión judicial, como en el caso de la especie; **4)** que quien tiene que emitir la certificación sobre la veracidad o no del acto de partición de fecha 10/11/2017, es el notario actuante en el mismo, no el tribunal; **5)** que en la página 10, inciso 6, parte C de la Sentencia Civil No. 1288-2019-SEN-00482, de fecha 09/05/2019, dictada por la Cuarta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, establece *“que se encuentra depositado en el expediente un acto auténtico, contentivo de propuesta de partición amigable...”*(sic);

CONSIDERANDO: Que, la Sentencia Civil No. 1288-2019-SEN-00482, de fecha 09 de mayo de 2019, dictada por la Cuarta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, en la pág. 10, advierte *“que se encuentra depositado en el expediente un acto auténtico, contentivo de propuesta de partición amigable...”*(sic); y, en su párrafo PRIMERO de la parte dispositiva, homologa el acto auténtico de propuesta de partición amigable, realizado entre los señores **Reyna Isabel Cano Vásquez, Úrsula Dilcia Cano Vásquez, Andrés Cano Vásquez,**

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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).

Ángel Francisco Cano Vásquez, Conny Cano Astacio y Rosario Cano Paulino de Cruz, instrumentado por el ministerial Dr. Rafael Santamaría, de fecha 10 de noviembre de 2017; no obstante, la misma no describe de forma íntegra su contenido en el cuerpo de la indicada sentencia.

CONSIDENRADO: Que, así las cosas, el Registro de Títulos de Santos Domingo, está llamado a requerir el depósito del acto de partición amigable que fue homologado, a los fines de verificar el contenido del mismo; siendo necesario que el referido acto esté certificado conforme su original, por la Cuarta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, como prueba de que el documento depositado ante el Registro de Títulos es fiel y conforme al valorado por el tribunal, para sustentar su decisión.

CONSIDERANDO: Que, la Función Calificadora del Registrador de Títulos es la facultad de “*examinar, verificar y calificar los actos, sus formas y demás circunstancias*”; comprendiendo, además, “*solicitar cualquier documentación complementaria que considere conveniente*”, para arrojar luz a la actuación que le es solicitada.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, se ha verificado que entre el legajo de documentos que conforman los expedientes registrales Nos. 9082020170440 y 9082020192657, y las piezas de la presente acción recursiva, figura depositado el original del acto auténtico de propuesta de partición amigable, realizado entre los señores **Reyna Isabel Cano Vásquez, Úrsula Dilcia Cano Vásquez, Andrés Cano Vásquez, Ángel Francisco Cano Vásquez, Conny Cano Astacio y Rosario Cano Paulino de Cruz**, en fecha 10 de noviembre del año 2017, instrumentado por el ministerial Dr. Rafael Santamaría, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6296, la cual se conserva en el protocolo del notario público actuante.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 30 de la Ley No. 140-15 del Notariado, de fecha 07 de agosto de 2015, establece que; “*El acta notarial es el instrumento público o auténtico original que redacta el notario y conserva en su protocolo, a solicitud de parte interesada, para hacer constar uno o varios hechos presenciados por él, declarados por los comparecientes, autorizado con su firma y sello*” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a las disposiciones del artículo 44, párrafos I y II, de la misma ley: “*Son primeras copias cada una de las que se expiden para las partes interesadas en las escrituras o actas, sea cual fuere su número*”. ... “*Sólo las primeras copias expedidas por el notario o las ulteriores autorizadas por la cámara o sala civil del Juzgado de Primera Instancia, en los casos en que estas últimas aplican, podrán servir de título ejecutorio*” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, al no cumplir el acto auténtico de propuesta de partición amigable depositado con las condiciones de la ley del notariado, antes descritas; y, al no tener constancia de que dicho acto es el mismo que fue valorado por la Cuarta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, para dictar su decisión, tanto el Registro de Títulos de Santo Domingo, como esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, se encuentran imposibilitados de acoger como base de una actuación registral, tal documento.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es oportuno mencionar que la Ley No. No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en su artículo 5,

literal 5) contempla que: “Correlativamente con los derechos que les asisten, las personas tienen, en sus relaciones con la Administración Pública, el deber de. Colaborar en el buen desarrollo de los procedimientos, cumpliendo con sus obligaciones previstas en las leyes” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por tales motivos, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, 90 y el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 10 literal “i”, 26, 27 literal “c”, 48, literal “g”, 57, 58, 121 y siguientes, 136, 142, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), 30 de la Ley No. 140-15 del Notariado,

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 señores **Reyna Isabel Cano Vásquez, Úrsula Dilcia Cano Vásquez, Andrés Cano Vásquez, Ángel Francisco Cano Vásquez, Conny Cano Astanio y Rosario Cano Paulino De Cruz**, a través de sus abogados constituidos y apoderados especiales **Licdos. Jesús Leonardo Almonte Caba y Eustaquio Portes del Carmen**, contra del Oficio de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 9082020279221, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Santo Domingo, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a cancelar el 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.

QUINTO: Ordena el desglose de las piezas que componen el expediente con motivo al presente recurso, en manos de la parte recurrente o su representante.

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/ech