

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00043

FECHA
19-04-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0378

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), 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 veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veinte (2021), por los señores: **i) Reyna Isabel Cano de Smith**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-163659-1, **ii) Úrsula Dilcia Cano de Ureña**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0084679-9, **iii) Andrés Agustín Cano Vásquez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 037-0018786-1; todos 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, sector de Villa Mella, municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana; y los señores: **iv) Ángel Francisco Cano Vásquez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0484382-6, **v) Conny Cano Astacio**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0574793-5, y **vi) Rosario Cano Paulino de Cruz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1202673-5; todos 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 en la avenida Charles de Gaulle No. 02, Plaza Darem, primer piso, en los locales A-4 y A-5, Issfapol, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-000000455412, relativo al expediente registral No. 9082021072337, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020423802, inscrito en fecha 18 de diciembre del año 2020, a las 11:59:57 a. m., contentivo de solicitud de inscripción de la sentencia civil No. 1288-2019-SSSEN-00482, relativa al expediente No. 1288-2015-ECON-00861, de fecha nueve (09) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, para Asuntos de Familia, mediante la cual se homologa el acuerdo de partición amigable, de fecha 10 de noviembre del año 2017, realizado por 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, Lcdo. Jesús L. Almonte, y Lcdo. Eustaquio Portes Del C.**, instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6296, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de parcela con una extensión superficial de 936.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **183-REF-A**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicado en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **3000296750**”*; actuación que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000043835, de fecha treinta (30) de enero del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021072337, inscrito en fecha dieciséis (16) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:21:17 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000043835, 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: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: *“Porción de parcela con una extensión superficial de 936.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **183-REF-A**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicado en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **3000296750**”*.

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. ORH-000000455412, relativo al expediente registral No. 9082021072337, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de inscripción de la sentencia civil No. 1288-2019-SSSEN-00482, emitida en fecha nueve (09) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), por la Cuarta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, mediante la cual se homologa el acuerdo de partición amigable, de fecha 10 de noviembre del año 2017, instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6296, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de parcela con una extensión superficial de 936.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **183-REF-A**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicado en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **3000296750**”*, propiedad de los señores **Agustín Cano y Bruna Vásquez de Cano**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), 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 el análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que 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 mediante el oficio No. ORH-00000043835, de fecha treinta (30) de enero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el referido órgano, bajo el entendido de que fue depositada la partición de bienes, sin estar acompañada de la determinación de herederos que identifique la calidad de los sucesores legales de los de cujus, y que ese procedimiento debía ser sometido por ante el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

CONSIDERANDO: Que, el citado oficio No. ORH-00000043835, fue impugnado mediante la solicitud de reconsideración, y el Registro de Títulos de Santo Domingo, declaró inadmisibles dichas acciones, a través del acto administrativo hoy impugnado, en virtud de que el mismo no fue notificado a las demás partes involucradas en la actuación registral, conforme lo establece el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, las partes recurrentes indican, en síntesis, lo siguiente: **1)** que el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, no aplica para el caso, ya que lo dictaminado en la sentencia civil No. 1288-2019-SS-00482, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), dictada por la Cuarta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, fue producto de un acuerdo de partición amigable entre todos los sucesores, por lo que no hay partes a notificar; **2)** que mediante el acto No. 184/2018, instrumentado por el Dr. Alejandro Antonio Morillo Lorenzo, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4107, contentivo de acto de notoriedad, se realizó la determinación de herederos de los de cujus, **Agustín Cano y Bruna Vásquez Cabrera**; y, **3)** que consta depositada la referida sentencia civil No. 1288-2019-SS-00482, mediante la cual se homologa el acuerdo de partición amigable, de fecha 10 de noviembre del año 2017, instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6296.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta al primer argumento alegado por las partes, esta Dirección Nacional tiene a bien establecer que, del análisis del artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, solo se hace necesario la notificación del acto impugnado, cuando involucre a una o más personas diferentes al solicitante, por lo que, la calificación del Registro de Títulos de Santo Domingo, en lo que respecta a la inadmisibilidad del recurso de reconsideración, no fue conforme a la normativa vigente, toda vez que, por

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*).

tratarse de un proceso de partición amigable, no hay partes a notificar, en razón de que todas las partes están suscribiendo la instancia de solicitud de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, los hoy recurrentes plantean que: *“Mediante el acto No. 184/2018, instrumentado por el Dr. Alejandro Antonio Morillo Lorenzo, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4107, se realizó la determinación de herederos de los de cujus, **Agustín Cano y Bruna Vásquez Cabrera**, y que, la sentencia civil No. 1288-2019-SSEN-00482, emitida en fecha nueve (09) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), por la Cuarta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, homologa el acuerdo de partición amigable, de fecha 10 de noviembre del año 2017, instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6296; por lo que, en consecuencia no se hace necesario conocer la determinación de herederos por ante el Tribunal de Jurisdicción Original, como plasmó el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio No. ORH-00000043835, de fecha 30 de enero del año 2021” (Subrayado es nuestro).*

CONDIERANDO: Que, en respuesta a los argumentos anteriores, esta Dirección Nacional estima pertinente establecer que, luego del análisis de los documentos depositados en el expediente No. 9082020423802, observa que el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio, se trataba de una determinación de herederos y partición, y en consecuencia, rechazó la actuación para que sea conocida por ante el Tribunal de Jurisdicción Original competente, cuando lo cierto es que se trata de la ejecución registral de un decisión judicial, de un tribunal civil, que homologó un acuerdo de partición entre coherederos (*decisión que incluye determinación de herederos y partición*).

CONDIERANDO: Que, así las cosas, es preciso mencionar que la referencia sentencia civil No. 1288-2019-SSEN-00482, contiene entre sus motivaciones la determinación de herederos, a establecer lo siguiente: *“11. Que al tenor de las disposiciones del Código Civil Dominicano, en su artículo 319 “La filiación de los hijos legítimos, se prueba por las actas de nacimiento inscritas en el registro del Estado Civil”, por vía de consecuencia, para este Tribunal ha quedado demostrada la vocación que le caracteriza a los señores Conny Cano Astacio, Rosario Cano Paulino De Cruz, Ángel Francisco Cano Vásquez, Andrés Cano Vásquez, Reyna Isabel Cano Vásquez y Úrsula Dilcia Cano Vásquez, para suceder a los bienes dejados por el de cujus Agustín Cano”*².

CONDIERANDO: Que, sobre ese aspecto, nuestra Suprema Corte de Justicia ha establecido que: *“... el hecho de que una decisión adoptada por los jueces sea consignada en los motivos de la misma y no en el dispositivo propiamente dicho, esa sola circunstancia no invalida la misma, ni ello es motivo de casación, por cuanto es de principio que la solución dispositiva puede estar contenida en la motivación del fallo, en aplicación del aforismo “per cápita, per sentencia”:...”*³. (Subrayado es nuestro).

CONDIERANDO: Que, en ese sentido, al tribunal civil determinar las personas con calidad para recibir los bienes de los finados, y homologar el acuerdo de partición amigable suscrito entre los herederos, no es

² Ver página 11, párrafo 11., de la sentencia civil No. 1288-2019-SSEN-00482, relativa al expediente No. 1288-2015-ECON-00861, de fecha nueve (09) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, para Asuntos de Familia.

³ Sentencia SCJ No. 26, Primera Sala, de fecha 31 de enero de 2018; disponible en: <https://transparencia.poderjudicial.gob.do/consultasSCJ/documentos/pdf/BoletinJudicialIndividual/128620026.pdf>.

necesario que un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria se pronuncie sobre los mismos aspectos; ya que el derecho a la tutela judicial efectiva y al debido proceso procura, entre otras cosas, que se pueda ejecutar los juzgado o decidido por un órgano jurisdiccional competente; al tenor del artículo 69 de la Constitución de la República Dominicana.

CONDIERANDO: Que, en tal virtud, habiéndose comprobado que en el expediente reposan todos los requisitos de forma y fondo, necesarios para la ejecución registral de la rogación original, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada 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 69 de la Constitución de la República Dominicana; 57, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 35, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 326 del Código Civil; y 3, numerales 4 y 6, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

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, acoge el Recurso Jerárquico, incoado 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**, en contra del Oficio No. ORH-000000455412, relativo al expediente registral No. 9082021072337, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, realizar la ejecución registral que se deriva de la sentencia civil No. 1288-2019-SSSEN-00482, emitida en fecha nueve (09) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, para Asuntos de Familia, contentiva de homologación del acuerdo de partición amigable, de fecha 10 de noviembre del año 2017, instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6296, inscrita originalmente en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), a las 11:59:57 a. m., en el inmueble identificado como: *“Porción de parcela con una extensión superficial de 936.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **183-REF-A**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicado en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **3000296750**”*, propiedad de los señores **Agustín Cano y Bruna Vásquez Cabrera**, y en consecuencia emitir el Original y los Extractos del Certificado de Título, en favor de:

- i. **Reyna Isabel Cano Vásquez**, dominicana, casada, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1636589-1, con un porcentaje de participación del 17.715%;
- ii. **Ursula Dilcia Cano Vásquez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0084679-9, con un porcentaje de participación del 17.715%;
- iii. **Andrés Cano Vásquez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 037-0018786-1, con un porcentaje de participación del 17.715%;
- iv. **Ángel Francisco Cano Vásquez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0484382-6, con un porcentaje de participación del 16.795%;
- v. **Cony Cano Astacio**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0574793-5, con un porcentaje de participación del 6.67%;
- vi. **Rosario Cano Paulino**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1202673-7, con un porcentaje de participación del 6.67%;
- vii. **Jesús Leonardo Almonte Caba**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0287735-4, con un porcentaje de participación del 9.72%, y;
- viii. **Eustaquio Portes Del Carmen**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0415769-8, con un porcentaje de participación del 6.98%.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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/bpsm