

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00045

FECHA
27-04-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0332

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) 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 seis (06) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Manuel de Jesús Sarante García**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 060-0013720-5, residente en la calle Olivia No. 13, Residencial Nueva Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. José Luis Rojas De Jesús**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 066-0018293-2, con estudio profesional abierto en la Calle Duarte No.137, en el Segundo Nivel de la Ferretería Leonardo, municipio Las Terrenas, provincia Samaná, República Dominicana, correo electrónico jlrojas_ab@hotmail.com.

En contra del oficio No. O.R.116171, relativo al expediente registral No. 5642101017, de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Samaná.

VISTO: El expediente registral No. 5642002263, inscrito en fecha veintiocho (29) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), a las 04:00:00 p. m., contentivo de solicitud de deslinde, transferencia y subdivisión para partición, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 17,940.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 3783, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 3000015235”*, propiedad de los señores **Julio César Calderón Mejía, Roberto Calderón Brito y Nestora Calderón Mejía**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, mediante el oficio No. O.R.112784, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 5642101017, contentivo de solicitud de reconsideración en contra del citado oficio No. O.R.112784, interpuesta en fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintiuno

(2021); actuación que fue declarada inadmisibile por el Registro de Títulos de Samaná, a través del acto administrativo impugnado por el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 115/2021, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Chanel Aneudy Dickson Bonilla, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná; mediante el cual el señor Manuel **de Jesús Sarante García**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Nestora Calderón Mejía**, **Roberto Calderón Brito** y **Julio César Calderón Mejía**.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 17,940.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 3783, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 3000015235”*.

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.116171, relativo al expediente registral No. 5642101017, de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; respecto de una solicitud de reconsideración, cuya rogación original versa sobre la solicitud de deslinde, transferencia y subdivisión para partición, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 17,940.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 3783, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 3000015235”*, propiedad de los señores **Julio César Calderón Mejía**, **Roberto Calderón Brito** y **Nestora Calderón Mejía**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha treinta (30) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día seis (06) del mes de abril 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, el presente recurso jerárquico fue notificado a las demás partes involucradas, señores **Nestora Calderón Mejía**, **Roberto Calderón Brito** y **Julio César Calderón Mejía**, a través del citado acto de alguacil No. 115/2021; sin embargo, dichas partes no han presentado escritos de objeciones, por lo cual se presume su aquiescencia a la presente acción recursiva, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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*).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Samaná procuraba lo siguiente: **1)** Deslinde y subdivisión para partición, en virtud del oficio de aprobación No. 6612019066107, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste y acto autentico de partición emitido por el Dr. Aridio Antonio Guzmán Rosario, notario público para el municipio de las Terrenas, con matrícula No.6403; y, **2)** Tránsito inmobiliario entre los señores **Julio César Calderón Mejía, Roberto Calderón Brito y Nestora Calderón Mejía** (*vendedores*) y el señor **Manuel De Jesús Sarante García** (*comprador*), mediante acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016); todas estas actuaciones sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 17,940.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 3783, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 3000015235”*.

CONSIDERANDO: Que, respecto a la rogación original, el Registro de Títulos de Samaná calificó la misma de forma negativa, en síntesis, por los motivos siguientes: **i)** Que se transfiere una porción de terreno de 13,538.00 metros cuadrados, de los 17,940.00 metros cuadrados, objeto de los trabajos técnicos de deslinde y subdivisión para partición, a favor del señor Manuel De Jesús Sarante García, sin embargo en la declaración jurada, se distribuye la totalidad de la porción de terreno, sin tomar en cuenta esta venta; y, **ii)** Que no es posible realizar una subdivisión donde quede un resto de la porción de parcela en el inmueble madre a partir de una transferencia, por lo que el presente expediente no puede ser conocido de manera administrativa, sino que deberá ser remitido al Tribunal correspondiente a los fines de que sea judicializado.

CONSIDERANDO: Que, la calificación registral citada en el párrafo inmediatamente anterior fue impugnada a través de una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles por no haber sido notificada a las demás partes involucradas en la actuación; todo esto a través del acto administrativo hoy impugnado por la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contenido del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** Que, no se está deslindando y subdividiendo una porción de terreno, sino, la totalidad de dicha porción; **2)** Que, el agrimensor justificó a la Dirección Regional de Mensuras el faltante superficial de 447.96 mts², ya que, los mismos no son aprovechables, por lo cual no queda un resto; **3)** Que, el Registro de Títulos de Samaná no comprendió el oficio de aprobación No. 6612019066107, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; y, **4)** Que, en principio debe ejecutarse del deslinde sobre el inmueble de referencia resultando las parcelas posicionales Nos. 414324917159, 414324929753, 414334022104, 414334049279, 414334243719, y posteriormente realizar la subdivisión y partición amigable de la parcela No. 414334243719, en favor de los titulares registrados, en virtud de la Resolución No. 3642-2016, de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos.

CONSIDERANDO: Que, en primer lugar, y en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, es imperativo mencionar que la rogación original versa sobre una operación técnica combinada, que incluye una subdivisión para partición; y para el caso específico de la acción en partición, la misma debe ser conocida por el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente, de conformidad con el artículo 55 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, el citado artículo 55 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, establece que: **“Competencia. El tribunal de jurisdicción original que territorialmente corresponde al inmueble es el competente para conocer de los casos de partición de inmuebles registrados. En aquellos casos en que se trate de inmuebles ubicados en diferentes jurisdicciones la primera jurisdicción apoderada será el tribunal competente. Párrafo.- En los casos de partición amigable, esta se ejecuta por la vía administrativa. A tal efecto, la solicitud de partición debe acompañarse del acto auténtico o bajo firma privada debidamente legalizado por notario en el cual todos los copropietarios, coherederos o coparticipes de común acuerdo pongan de manifiesto su voluntad y forma de dividir amigablemente el inmueble indicando el proyecto de subdivisión de tales derechos”**. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del mismo modo, y para afianzar aún más la competencia del Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente para conocer de la acción en partición sobre inmuebles registrados, el artículo 161, párrafo IX, del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*), indica que: **“Párrafo IX: En cada caso, el procedimiento y las exigencias técnicas y formales, una vez aprobados por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, ésta los remitirá al Registrador de Títulos territorialmente competente para fines de ejecución, incluyendo la decisión que aprueba la partición, la decisión que autoriza la presentación de los trabajos, los duplicados presentados, el documento de aprobación de los trabajos, los planos individuales aprobados y los demás documentos de que se tratare”**. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, y contrario a lo establecido por la parte recurrente, el artículo 8 del Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos (*Resolución No. 3642-2016*), no tiene aplicación en el presente caso, puesto que dicha disposición solo modificaba el párrafo VIII del artículo 164 del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 628-2009*), y esta última resolución fue deroga por el artículo 266, numeral 2, del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la partición contenida en la rogación original debe ser conocida por el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná, conforme al procedimiento establecido en los artículos 138 y siguientes del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expresado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma, pero por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Samaná; 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 ordena al Registro de Títulos de Samaná, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 54, 55, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); artículo 161 del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No.*

2454-2018); y, 138 y siguientes del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria,

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 **Manuel De Jesús Sarante García**, en contra del oficio No. O.R.112784, relativo al expediente registral No. 5642101017, de fecha de veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

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

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, a devolver el expediente contentivo de la rogación original a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; para fines de que sea remitido al Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná.

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/ecg