



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00066

FECHA
16-07-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0872

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha dieciséis (16) del mes de julio 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 veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinte (2021), por la señora **Gloria Arelis Mieses Colón**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0245989-8, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Florencio Martínez M.**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad No. 037-0000877-8, con estudio común profesional abierto en el Centro Jurídico Martínez, calle Prof. Juan Bosch No. 93, San Felipe de Puerto Plata, Puerto Plata.

En contra del Oficio No. O.R.120875, relativo al expediente registral No. 2702103521, de fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata.

VISTO: El expediente registral No. 2701800632, inscrito en fecha treinta (30) de enero del año dos mil veinte (2021), a las 10:14:00 a. m., contentivo de solicitud de Deslinde y Partición Amigable, del inmueble identificado como: *“Porción de Parcela con una extensión superficial de 357.00, metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 48, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Felipe de Puerto, provincia Puerto Plata; identificada con la matrícula No. 1500001883”*, en virtud del Oficio de Aprobación No. 662201707939, de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil dieciocho (2018), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y de la copia del Acuerdo de Partición de Bienes y Cesión de Derecho, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016); actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Puerto Plata, mediante oficio No. O.R.114911, de fecha cinco (05) del mes de marzo el año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 2702103521, inscrito en fecha once (11) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:38:00 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro

de Títulos de Puerto Plata, en contra del citado Oficio No. O.R.114911, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 459/2021, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Ramón E. Maduro, alguacil ordinario de la Cámara Civil del Distrito Judicial de Puerto Plata; mediante el cual la señora **Gloria Arelis Mieses Colón**, le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Andrés Rafael Antonio Peralta Núñez**, vía la señora **Natalia Vásquez**, en calidad de secretaria.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de Parcela con una extensión superficial de 357.00, metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 48, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Felipe de Puerto, provincia Puerto Plata; identificada con la matrícula No. 1500001883”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. O.R.120875, relativo al expediente registral No. 2702103521, de fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de inscripción de Deslinde y Partición Amigable, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de Parcela con una extensión superficial de 357.00, metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 48, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Felipe de Puerto, provincia Puerto Plata; identificada con la matrícula No. 1500001883”*, propiedad de los señores **Andrés Rafael Antonio Peralta Núñez** y **Gloria Arelis Mieses Colón**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veinticinco (25) del mes de junio 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, 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*).

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*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada al señor **Andrés Rafael Antonio Peralta Núñez**, en calidad de copropietario, a través del citado acto de alguacil No. 459/2021; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Puerto Plata, procura la inscripción de Deslinde y Partición Amigable del inmueble de referencia, en favor de la señora **Gloria Arelis Mieses Colón**; requerimiento que fue calificado de manera negativa mediante el oficio de rechazo No. O.R.114911, de fecha cinco (05) del mes de marzo el año dos mil veintiuno (2021), bajo el entendido de que no constaba depositada la decisión que homologa el Acuerdo de Partición de Bienes y Cesión de Derecho, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016), y; **b)** que, el citado oficio No. O.R.114911, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibile, basándose en el hecho de que se interpuso de manera extemporánea.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones consignados en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- I.** Que, la solicitud de reconsideración no debió ser declarada inadmisibile, en razón de que fue notificada a la contraparte, y a pesar de haber sido interpuesta posterior a los 15 días establecidos por la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, dicho plazo no es perentorio;
- II.** Que, la Sentencia No.0269-19-0067, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019), emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, en el numeral 12, libro 1365, folio 180, establece que la partición amigable se ejecuta por la vía administrativa, partiendo del artículo 55, párrafo I, de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario;
- III.** Que, la referida Sentencia No. 0269-19-0067, fue rectificada mediante la Sentencia No. 201900197, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), en la cual se modifica el ordinal tercero, a los fines de hacer constar que el inmueble identificado como: *“Posicional No. 312848567169, matrícula No. 3000489612, con una extensión superficial de 400.22, metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata”*, es propiedad únicamente de la señora **Gloria Arelis Mieses Colón**, y;
- IV.** Que, en virtud de lo expuesto, se ordene al Registro de Títulos de Puerto Plata a registrar el inmueble identificado como: *“Posicional No. 312838525104, con una extensión superficial de 368.17, metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata”*, en favor de la señora **Gloria Arelis Mieses Colón**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0245989-8.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta al primer argumento planteado por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente establecer que, en lo que respecta a los requisitos de admisibilidad de la solicitud de reconsideración, se verifica que, si bien la interposición de la solicitud fue notificada al señor **Andrés**

Rafael Antonio Peralta Núñez, en calidad de copropietario del inmueble de referencia, lo cierto es que, la misma no fue interpuesta dentro del plazo de los quince (15) días calendarios, que estipula la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; cuyo plazo si es perentorio, en razón de que su inobservancia al momento de interponer una acción recursiva, produce la extinción del procedimiento.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con el párrafo anterior, el artículo 76, párrafo I, de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, establece en relación a la solicitud de reconsideración que: *“El plazo para dicha solicitud es de quince (15) días, contados a partir de la fecha de **publicidad** de la actuación.”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de conformidad con lo estipulado en el artículo 158, de la Resolución No. 2669-2009, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos, los actos se consideran publicitados cuando: **a)** los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro, o; **b)** Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso esclarecer, que el Registro de Títulos de Puerto Plata, actuó conforme a la normativa registral vigente, toda vez que, el oficio No. O.R.114911, fue emitido en fecha cinco (05) del mes marzo del año dos mil veintiuno (2021), considerándose publicitado, en fecha cinco (05) del mes abril del año dos mil veintiuno (2021), siendo retirado en fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), y recurrido a través de una acción en reconsideración en fecha Once (11) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), es decir, fuera del plazo de los quince (15) días, contados a partir de la fecha de publicidad de la actuación.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro aspecto es importante señalar que, el artículo 55 de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, estipula que: *“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”.* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo con lo descrito en el párrafo anterior y en respuesta al segundo argumento de la parte recurrente, tenemos a bien hacer constar que, ciertamente la Sentencia No. 0269-19-0067, hace referencia en el numeral 12, libro 1365, folio 180, que la partición amigable se ejecuta por la vía administrativa, según el precitado artículo 55; sin embargo, esto no significa que la misma debe ser conocida por ante el Registro de Títulos, sino más bien, que la Partición puede ser conocida por ante el Tribunal de Jurisdicción Original Competente de dos formas, a saber: **a)** vía Contenciosa, cuando los copropietarios no están de acuerdo en la forma de distribución, o; vía Administrativa (jurisdicción graciosa), en el caso de que los copropietarios de un inmueble registrado, estén de acuerdo en la forma de hacer cesar el estado de indivisión.

CONSIDERANDO: Que, del mismo modo, y por tratarse de un trámite de operación combinada, que incluye Deslinde y Partición Amigable, es necesario destacar que 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”**. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en lo concerniente al tercer argumento plasmado, es importante esclarecer que, mediante la Sentencia No. 0269-19-0067, modificada por la Sentencia No. 201900197, se conoce el proceso de Deslinde Judicial del inmueble identificado como: **“Porción de Parcela con una extensión superficial de 400.39, metros cuadrados, Parcela No. 51-A-REF- B, del Distrito Catastral No. 09”**, resultando el inmueble identificado como: **“Posicional No. 312848567169, matrícula No. 3000489612, con una extensión superficial de 400.22, metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata”**, y se ordena el registro de dicho inmueble en favor de la señora **Gloria Arelis Mieses Colon**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0245989-8; acogiendo en lo que a ese inmueble respecta, el Acuerdo de Partición Amigable de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016).

CONSIDERANDO: Que, al tenor de lo consignado, la referida decisión únicamente decide de manera judicial sobre el inmueble identificado como: **“Porción de Parcela con una extensión superficial de 400.39, metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 51-A-REF- B, del Distrito Catastral No. 09”**, no así, sobre el inmueble identificado como: **“Porción de Parcela con una extensión superficial de 357.00, metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 48, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Felipe de Puerto, provincia Puerto Plata; identificada con la matrícula No. 1500001883”**, el cual es el objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, en ocasión de lo establecido, se hace preciso enfatizar que el inmueble objeto de la presente acción, se deslindó por la vía administrativa, mediante el Oficio de Aprobación No. 662201707939, de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil dieciocho (2018), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, es decir, en un proceso diferente al llevado a cabo por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, que dictó la Sentencia No. 0269-19-0067; por lo que, dicha decisión no es aplicable al caso en cuestión, a raíz de la diferencia de objeto y causa.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico; y en consecuencia, confirma la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de Puerto Plata; 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 Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 55 párrafo, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y 161, párrafo IX, del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*).

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, incoado por la señora **Gloria Arelis Mieses Colón**, en contra del oficio No. O.R.120875, relativo al expediente registral No. 2702103521, de fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos los contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata, 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/bpsm