

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00106

FECHA
08-11-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1633

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), años 178 de la Independencia y 159 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 (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), por los señores **Domingo Trinidad Guillandeaux**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 065-0028698-1, domiciliado y residente en la Carretera Samaná Rincón, en Los Tocones, municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, República Dominicana; **Fernando Emilio Bonnelly Thomen**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 037-0002287-8, domiciliado y residente en la Carretera Samaná Las Galeras, email: ferbon64@hotmail.com, teléfono No. 809-707-3175; **Antu Mapu Vilches Cabrera y Orquídea Susana Almonte**, casados entre sí, chileno y dominicana, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 402-3896144-1 y 001-1631101-0, respectivamente domiciliados en las Galeras de Samaná, provincia Samaná, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.134507, relativo al expediente registral No. 5642104882, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Samaná.

VISTO: El expediente registral No. 5642100361, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:05:00 p. m., contentivo de solicitud de transferencia y subdivisión para partición, en relación al inmueble descrito como: “Parcela No. **417351956671**, con una extensión superficial de **20,263.87 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. **3000315127**”, propiedad de los señores **Domingo Trinidad Guillandeaux** y **Fernando Emilio Bonnelly Thomen**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, mediante el oficio No. O.R.130051, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 5642104882, contentivo de acción de reconsideración en contra del citado oficio No. O.R.130051, interpuesta en fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021); actuación que fue declarada inadmisibles por el Registro de Títulos de Samaná, a través del acto administrativo impugnado por el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: “Parcela No. **417351956671**, con una extensión superficial de **20,263.87 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. **3000315127**”.

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.134507, relativo al expediente registral No. 5642104882, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre 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 transferencia y subdivisión para partición, en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 417351956671, con una extensión superficial de 20,263.87 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 3000315127”*, propiedad de los señores **Domingo Trinidad Guillandeaux** y **Fernando Emilio Bonnelly Thomen**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha once (11) de octubre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diecinueve (19) del mes de octubre 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.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Samaná procuraba lo siguiente: **1)** Subdivisión para partición, en virtud del oficio de aprobación No. 6612019069521, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste y declaración jurada para partición legalizado por el Dr. Wilson Phipps Devers, notario público de los del número de Samaná, con matrícula No. 6575; y, **2)** Tránsito inmobiliario entre **Domingo Trinidad Guillandeaux** (*vendedor*) y **Antu Mapu Vilches Cabrera y Orquídea Susana Almonte** (*compradores*), mediante acto bajo firma privada de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil dieciocho (2018); todas estas actuaciones sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 417351956671, con una extensión superficial de 20,263.87 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 3000315127”*.

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, la desjudicialización de la partición amigable es para los casos en que el inmueble este en copropiedad, y los copropietarios convengan realizar modificaciones parcelaras; y, **ii)** Que, el Registro de Títulos de Samaná se encuentra imposibilitado de conocer dicha solicitud de forma administrativa, por lo 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 contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** Que, en fecha 02 de febrero del año 2021, el Registro de Títulos de Samaná, solicitó a las partes el depósito de una declaración jurada en la cual se indicara como quedarían registrados los inmuebles resultantes de la subdivisión; **2)** Que, dicha declaración fue depositada con la finalidad de subsanar la irregularidad; **3)** Que, el artículo 8 de la Resolución No. 3642-2016, de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos

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*).

Diversos, permite la partición amigable sin necesidad de ser conocida ante un tribunal, por lo que, no entienden el motivo del rechazo.

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, 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 **Domingo Trinidad Guillandeaux, Fernando Emilio Bonnelly Thomen, Antu Mapu Vilches Cabrera y Orquídea Susana Almonte**, en contra del Oficio No. O.R.134507, relativo al expediente registral No. 5642104882, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre 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, 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
RNG/ecg