



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00076

FECHA
10-05-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0407

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), años 179 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 trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Inversiones Pichito, S.A.**, debidamente representada por el señor Roland Gerard Capozzi Benes, francés, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad No. 001-1338272-5, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, y a su vez representada por su abogado constituido y apoderado especial, el Lcdo. José Luis Rojas De Jesús, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 066-0018293-2, abogado de los Tribunales de la República, con domicilio profesional abierto de manera permanente en la calle Juan Pablo Duarte, plaza Italia, segundo nivel, local No. 9, del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.149513, de fecha siete (07) del marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral No. 5642208677.

VISTO: El expediente registral No. 5642106848, inscrito en fecha dos (02) del mes diciembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:27:00 a.m., contentivo de solicitud de Cancelación de Litis Sobre Derechos Registrados, en virtud de la Instancia de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitida por el Lcdo. José Luis Rojas De Jesús; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, a través del oficio No. O.R.146738, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 5642208677, inscrito en fecha primero (01) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 12:56:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, en contra del citado oficio de rechazo No. O.R.146738, a los fines

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. 328/2022, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), 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 la sociedad comercial **Inversiones Pichito, S.R.L.**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico la señora **Anatalia Sarante, Juan Sarante Bonilla, Santo Reymundo Bonilla, Ramón Sarante, Carmen Estévez Sarante, Alfonso Sarante**; y, **Santo Severino Sarante**, en calidad de beneficiarios.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: *“Parcela No. 414304024177, con una extensión superficial de 26,417.72 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 4000342002”*.

VISTO: 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.149513, de fecha siete (07) del marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral No. 5642208677; concerniente a la rogación contentiva de Cancelación de Litis Sobre Derechos Registrados, inscrita en favor de los señores **Anatalia Sarante, Juan Sarante Bonilla, Santo Reymundo Bonilla, Ramón Sarante, Carmen Estévez Sarante, Alfonso Sarante**; y, **Santo Severino Sarante**, en relación al descrito como: *“Parcela No. 414304024177, con una extensión superficial de 26,417.72 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 4000342002”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha primero (01) del mes abril del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Anatalia Sarante, Juan Sarante Bonilla, Santo Reymundo Bonilla, Ramón Sarante, Carmen Estévez Sarante, Alfonso Sarante;** y, **Santo Severino Sarante,** a través del citado acto de alguacil No. 328/2022; sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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, para la valoración del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que, entre los argumentos establecidos en el escrito de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el inmueble identificado como: *“Parcela No. 414304024177, con una extensión superficial de 26,417.72 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 4000342002”*, es el resultado del deslinde de varias porciones de terreno propiedad de **Inversiones Pichito, S.A.;** **ii)** que, los derechos de donde proviene dicha resultante, no se encuentran en discusión porque los mismos fueron adquiridos a vendedores distintos a los beneficiarios del asiento contentivo de Litis Sobre Derechos Registrados, **iii)** que, los derechos que se encuentran en litigio son los pertenecientes a la finada **Francisca Noesi;** **iv)** que, el Oficio No. 001006-2016, de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil dieciséis (2016), emitido por el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná, no ordena al Registro de Títulos del Departamento de Samaná, la inscripción de nota preventiva sobre los derechos de la referida sociedad, y; **v)** que, en razón de lo expuesto con anterioridad, se ordene la cancelación del asiento registral contentivo de Litis Sobre Derechos Registrados.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos de Samaná, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que las decisiones judiciales emanadas por los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, deben ser comunicadas al Registro de Títulos, a los fines de ser ejecutadas, y bajo el entendido de que, la sentencia No. 201600058, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), no ordena la cancelación del asiento de Litis Sobre Derechos Registrados, en favor de los señores **Anatalia Sarante, Juan Sarante Bonilla, Santo Reymundo Bonilla, Ramón Sarante, Carmen Estévez Sarante, Alfonso Sarante;** y, **Santo Severino Sarante.**

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro Títulos, estima pertinente hacer constar que, el asiento registral contentivo de Litis Sobre Derechos Registrados que se pretende cancelar, fue inscrito en fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil dieciséis (2016), en virtud del oficio No. 001006-2016, a su vez de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil dieciséis (2016), emitido por el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná, bajo el expediente registral No. 5641603424.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso esclarecer que, dentro del cuerpo del referido Oficio No. 001006-2016, se establece que, el litigio que involucra al inmueble que nos ocupa, se relaciona especialmente sobre los derechos de los señores **Anatalia Sarante, Juan Sarante Bonilla, Santo Reymundo Bonilla, Ramón Sarante, Carmen Estévez Sarante, Alfonso Sarante**; y, **Santo Severino Sarante**, como demandantes, e **Inversiones Pichito, Manuel De Jesús Sarante García y Francisa Noesi**, como demandados.

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Samaná, procedió a inscribir el asiento contentivo de Litis Sobre Derechos Registrados, entre otros, sobre el inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 27,027.06 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 3899, del Distrito Catastral No. 07, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 3000190861”*, propiedad de **Inversiones Pichito, S.A.**

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, dada la existencia de varias porciones de terrenos vigentes dentro de la parcela que nos ocupa, propiedad de **Inversiones Pichito, S.A.**, y a raíz de las transferencias parciales realizadas en relación a las mismas; la porción de terreno descrita en el párrafo inmediatamente anterior, fue unificada junto con las demás porciones de terrenos registradas en favor de dicha sociedad, resultando en consecuencia, el inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 84,105.60 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 3899, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 4000341960”*, al cual le fueron migradas todas las anotaciones preventivas, cargas y/o gravámenes que componían el resto de las porciones, incluyendo el asiento contentivo de Litis Sobre Derechos Registrados.

CONSIDERANDO: Que, es preciso establecer a su vez que, el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 84,105.60 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 3899, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 4000341960”*, fue sometido a un proceso de Deslinde, decidido mediante la Sentencia No. 20160058, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), rectificada por la Resolución No. 201600488, de fecha trece (13) del mes de octubre del año dos mil dieciséis (2016), ambas emitidas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Samaná, proceso del cual resultó, entre otros, el inmueble hoy objeto de la presente acción recursiva, descrito como: *“Parcela No. 414304024177, con una extensión superficial de 26,417.72 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 4000342002”*.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro orden, es preciso señalar que el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, establece que: “El Juez o Tribunal, una vez decidido el litigio, comunicará al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes la decisión que pone fin al proceso. El Registro de Títulos correspondiente cancelará el asiento donde se hizo constar, en cumplimiento a lo dispuesto en la misma” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, los artículos 121 y 125 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), estipulan lo siguientes que:

- Artículo 121: “*Los asientos registrales se cancelan por actos de igual naturaleza en que intervengan o hayan consentido las partes que dieron origen al asiento, o por actos emanados de autoridad judicial competente.*”; y,
- Artículo 125: “*Los asientos registrales realizados en virtud de una orden judicial se cancelarán solo por otra orden judicial posterior de Tribunal competente, salvo renuncia expresa del beneficiario o acuerdo o transacción entre las partes; o que se trate de inscripciones preventivas y provisionales que hayan sido realizadas por orden judicial sujeta al cumplimiento de una condición o el vencimiento de un plazo.*”

CONSIDERANDO: Que, a la luz del análisis armonizado de las disposiciones transcritas con anterioridad, para proceder al levantamiento de un asiento registral contentivo de Litis Sobre Derechos Registrados, debe ocurrir uno de los siguientes escenarios: **i)** Cuando el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria competente, comunique a la oficina de Registro de Títulos correspondiente la decisión que pone fin al referido proceso judicial, y ordene la cancelación expresa del citado asiento registral; o, **ii)** Cuando una decisión judicial, emanada por un Tribunal competente, y demostrándose su ejecutoriedad, ordene de manera expresa la cancelación del referido asiento registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y luego de haber verificado que para la cancelación del asiento registral contentivo de Litis Sobre Derechos Registrados, en favor de los señores **Anatalia Sarante, Juan Sarante Bonilla, Santo Reymundo Bonilla, Ramón Sarante, Carmen Estévez Sarante, Alfonso Sarante**; y, **Santo Severino Sarante**, no fueron cumplidos ningunos de los requisitos planteados con anterioridad, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico; 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 de Registro de Títulos 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, 74, 75, 76, 77, y el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 29, 41, 42, 45, 48, 54, 57, 58, 121, 122, 125, 152, 155, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, 136 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, incoado por la sociedad comercial **Inversiones Pichito, S.A.**, en contra del oficio No. O.R.149513, de fecha siete (07) del marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral No. 5642208677; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por los motivos 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 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