

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00137

FECHA
27-07-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1476

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de julio 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 seis (06) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Ynocencio Luis Reyes**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 065-0004964-5, domiciliado y residente en el paraje Monte Rojo, Sección Acosta, municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, República Dominicana; **Eddy Bienvenido Alduez Ynoa**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 065-0001214-8, domiciliado y residente en la Calle Julio Lavandier, No. 01, municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, República Dominicana; **Roberto López Hernández**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 071-0003169-4, casado con la señora **Aura María Mercedes Batista Vásquez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 071-0003012-6, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana; y **Jason John Guido**, estadounidense, mayor de edad, soltero, portador del pasaporte No. 530670549, domiciliado y residente en el No. 8763, 114 Street, Richmond Hill, New York, Estados Unidos de América, de tránsito en la provincia Samaná, República Dominicana; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Santiago Piña Reyes** y **Santiago Piña Escalante**, dominicanos, mayores de edad, solteros, portadores de las Cédulas de Identidad y Electorales Nos. 402-2016693-4 y 065-0001515-8, con estudio profesional abierto en la Av. Francisco del Rosario Sánchez No. 29, municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, República Dominicana; teléfono (809) 538-2727; correo electrónico santiagopina25@hotmail.com.

En contra del oficio No. O.R. 159647, relativo al expediente registral No. 5642210375, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Samaná.

VISTO: El expediente registral No. 5642209160, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 10:04:00 p. m., contentivo de solicitud de subdivisión para partición, sobre el

inmueble identificado como: “Parcela No. **416283964070**, con una extensión superficial de 7,851.27 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. **3000205580**”, propiedad de los señores **Ynocencio Luis Reyes, Eddy Bienvenido Alduez Ynoa, y Roberto López Hernández**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, mediante el oficio No. O.R. 151502, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 5642210375, contentivo de solicitud de reconsideración en contra del citado oficio No. O.R. 151502, interpuesta en fecha cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), ante el Registro de Títulos de Samaná, 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 del inmueble identificado como: “Parcela No. **416283964070**, con una extensión superficial de 7,851.27 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. **3000205580**”.

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. 159647, relativo al expediente registral No. 5642210375, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, respecto de una solicitud de reconsideración, cuya rogación original versa sobre la solicitud de Subdivisión y Partición Amigable, en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **416283964070**, con una extensión superficial de 7,851.27 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. **3000205580**”, propiedad de los señores **Ynocencio Luis Reyes, Eddy Bienvenido Alduez Ynoa, y Roberto López Hernández**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue expedido en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día seis (06) del mes de julio 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, 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.

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, 159 y 161, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** Que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de Samaná versa sobre una partición amigable entre copropietarios; **2)** Que, el Registro de Títulos fundamentó su rechazo en que estaba imposibilitado de conocer la partición de forma administrativa en razón de que, debe conocerse por el tribunal competente, sin embargo, dicho criterio se contradice con lo establecido en el Párrafo II del artículo No. 161, del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*); **3)** Que, en virtud de lo expuesto, se ordene al Registro de Títulos de Samaná que sea acogida la rogación inicial de Partición Amigable y Subdivisión.

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 la solicitud de partición debe ser conocida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, conforme a lo establecido en el artículo No. 55 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, 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, 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 los señores **Ynocencio Luis Reyes, Eddy Bienvenido Alduez Ynoa, Roberto López Hernández, y Jason John Guido** en contra del oficio No. O.R. 159647, relativo al expediente registral No. 5642210375, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral.

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