

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00141

FECHA
06-08-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1213

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Pedro María de la Cruz Romero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 012-0080967-9; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Cornelio Marmolejos Sánchez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 012-0029951-7, con estudio profesional abierto en la calle Enriquillo Núm. 2, centro de la ciudad de Juan de Herrera, provincia de San Juan. Teléfono: 809-496-0224. Correo: cornelioms@hotmail.com.

En contra del oficio Núm. O.R. 262879, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana; relativo al expediente registral Núm. 3212508041.

VISTO: El expediente registral Núm. 3212406310, inscrito en fecha cinco (05) del mes de noviembre del año veinticuatro (2024), a las 02:01:59 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Sucesión de Único Heredero, en virtud de la Primera copia del acto auténtico Núm. 219-2024 de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Ramón Emerito Báez de los Santos, notario público de los del número del municipio de San Juan de la Maguana, con matrícula Núm. 1863; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 1292, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 13,334.00 metros cuadrados; ubicado en el municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan; identificado con la matrícula Núm. 3000446758”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Juan de la

Maguana, mediante oficio Núm. OR. 255357, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral Núm. 3212508041, inscrito en fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:27:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración presentada ante el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, en contra del citado oficio Núm. OR. 255357, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 1292, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 13,334.00 metros cuadrados; ubicado en el municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan; identificado con la matrícula Núm. 3000446758”*.

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 de rechazo Núm. O.R. 262879, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana; relativo al expediente registral Núm. 3212508041; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Transferencia por Sucesión de Único Heredero, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 1292, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 13,334.00 metros cuadrados; ubicado en el municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan; identificado con la matrícula Núm. 3000446758”*, propiedad del señor **Leovigildo Tejada**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que, *“los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento”*, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro por Cornelio Marmolejos Sánchez, cédula de identidad y electoral Núm. 012-0029951-7 e interpuso el presente recurso jerárquico el día once (11) del mes de julio

del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, es importante señalar que figura como parte involucrada el señor **Pedro María de la Cruz Romero**, en calidad de recurrente y continuador jurídico del titular registral del derecho de propiedad del inmueble objeto de la actuación registral antes citada (**Leovigildo Tejeda**). En tal virtud, tratándose del único heredero reclamante y no verificándose terceros que pudieran verse afectados por la presente resolución, no resulta necesaria la notificación prevista en los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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, 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 San Juan de la Maguana, procura la inscripción de una Transferencia por Sucesión de Único Heredero sobre el inmueble que nos ocupa, en favor de **Pedro María de la Cruz Romero**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, a través del oficio Núm. O.R. 255357, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, mediante la cual el citado órgano registral confirma su calificación negativa, según el oficio Núm. O.R. 262879, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025) y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el expediente que nos ocupa obtuvo una calificación errada por parte del Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, en vista de que dicho expediente fue analizado como una solicitud de determinación de herederos, cuando fue solicitada la transferencia de los derechos registrados dentro del inmueble de referencia, correspondiente a los señores **Leovigildo Tejeda** y **Carlina Luciano**, a favor de su único sucesor, el señor **Pedro María de la Cruz Romero**; **ii)** que, el referido órgano registral fundamentó su decisión en el artículo 57 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, estableciendo que el mismo no es competente para conocer la solicitud de determinación de herederos, y atribuyendo la referida competencia al Tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria; **iii)** que, en el presente proceso sucesoral, donde existe un solo heredero, no procedía la partición, por lo que fueron depositados los actos de determinación de herederos ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan, para fines de homologación, siendo este tribunal competente para decidir los asuntos de familia, quien es de criterio que los actos auténticos, como

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, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

los que se pretende homologar, tienen fe pública y se bastan por sí mismos sin necesidad de ninguna formalidad, y pueden ser ejecutados una vez cumplan con el mandato de la Ley; **iv)** que, observándose que el derecho de propiedad figura registrado a nombre de Leovigildo Tejeda, y que, luego de su fallecimiento, dicho derecho pasa a ser de su esposa Carlina Luciano Romero, la cual se mantuvo en posesión de dicho inmueble hasta la hora de su fallecimiento, y al ésta no dejar descendientes ni testamento, dicho título debe ser cancelado y emitirse un nuevo certificado de título a nombre del señor Pedro María de la Cruz Romero, en calidad de único heredero; **v)** que, por los motivos antes expuestos, se acoja el presente recurso y, en consecuencia, se revoque el oficio de rechazo y se ordene al Registro de Títulos a inscribir la rogación original de Transferencia por Sucesión de Único Heredero.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: “(...) *que el Registro de Títulos no tiene calidad sobre la presente rogación, conforme lo establecido en el artículo 57, de la Ley 108-05, de Registro (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente procedió a someter una solicitud de reconsideración en contra del oficio de rechazo citado en el párrafo anterior, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado, fundamentando el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, su decisión en lo siguiente: “*Se rechaza la presente solicitud de reconsideración, ya que no han variado los motivos que originaron el rechazo dado al expediente No. 3212406310, debido a que el Registro de Títulos no puede conocer y determinar de manera administrativa la calidad de los herederos o legatarios de un de cujus, incluso cuando se trata de un único sucesor, toda vez que esto sobrepasaría la competencia del órgano registral, de conformidad con la normativa que rige esta materia*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, tras el análisis de la documentación que compone el presente recurso jerárquico, se constata que no se solicita la inscripción de determinación de herederos; por el contrario, se procura la inscripción de la transferencia del inmueble de referencia a favor del señor **Pedro María de la Cruz Romero**, en calidad de único sucesor del señor Leovigildo Tejeda, titular registral, en virtud de las Primeras copias de los actos auténticos Núm. 219-2024, 220-2024 y 221-2024 de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentados por el Dr. Ramón Emerito Báez de los Santos, notario público de los del número del municipio de San Juan de la Maguana, con matrícula Núm. 1863.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, respecto a las transferencias por Sucesión de Único Heredero, esta dirección nacional de registro de títulos mediante la resolución Núm. DNRT-R-2023-00127 y decisiones posteriores ha mantenido el criterio siguiente: “(...) *no puede el Registro de Títulos, conocer y determinar de manera administrativa, la calidad de los herederos de un de cujus, incluso cuando se trate de un único sucesor, toda vez que esto sobrepasaría la competencia del órgano registral, de conformidad con la normativa que rige esta materia*”² (Énfasis nuestro).

² Resoluciones Núm. DNRT-R-2023-00211 de fecha 19 del mes de diciembre del año 2023; DNRT-R-2024-00049 de fecha 20 del mes de marzo del año 2024; DNRT-R-2024-00158 de fecha 11 de noviembre del año 2024

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno señalar que, cuando se trata de determinación de herederos sobre inmuebles registrados, la parte *in-fine* del artículo 57 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, establece lo siguiente: “(...). El Registrador de Títulos debe inscribir y ejecutar la determinación de herederos con la presentación de la decisión del tribunal correspondiente y los demás documentos exigidos por la Ley” (Subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, actualmente, se encuentra vigente la resolución Núm. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por esta dirección nacional, en la cual se establece que el documento base que sirve como fundamento para la actuación registral que nos ocupa de Transferencia por Sucesión de Único Heredero es el original o copia certificada de la decisión judicial que acoge la determinación de heredero, debidamente registrada.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y contrario a los argumentos esbozados por la parte recurrente, es preciso resaltar que, si bien el expediente registral objeto de la presente acción recursiva versa sobre una solicitud de transferencia por sucesión de único heredero, conforme a las disposiciones legales antes descritas, la presente transferencia no puede ser tramitada por el Registro de Títulos competente, sin que previamente se haya agotado el proceso de determinación de herederos ante el tribunal correspondiente, toda vez que es el órgano jurisdiccional el competente de declarar, con carácter vinculante, la vocación sucesoral que tiene una persona para recoger los bienes relictos de un *de cuius*.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, se ha constatado que ciertamente figuran depositadas las sentencias Núm. 0322-2024-SADM-00078, 0322-2024-SADM-00079, 0322-2024-SADM-00080 de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitidas por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan; sin embargo, en dichas decisiones, el referido tribunal declaró inadmisibles las solicitudes de homologación de los actos de notoriedad presentados para la determinación de heredero pretendida.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 16, de la ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el Principio de Asesoramiento, y con relación al mismo plasma que: “*El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación*”. (Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del Principio de Asesoramiento, y la normativa vigente, se le exhorta a la parte recurrente agotar el proceso de determinación de heredero por ante los tribunales competentes, para posteriormente procurar la transferencia del inmueble que nos ocupa, cumpliendo con todos los requisitos establecidos para esos fines.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que, mediante el mismo, se pretende la ejecución de la actuación registral contentiva de Transferencia Inmobiliaria por Sucesión (único heredero), sin embargo, la documentación aportada para tales fines no cumple con los requisitos

establecidos mediante la Resolución No. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por esta Dirección Nacional; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana; 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 San Juan de la Maguana a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 57, 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 27 literal “b”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 8 de la Disposición Técnica Núm. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 3, numeral 16 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

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: Respecto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Pedro María de la Cruz Romero**, contra el oficio Núm. O.R. 262879, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana; relativo al expediente registral Núm. 3212508041; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, a cancelar el 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos
IDRL/jaql