



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00250
FECHA
30-12-2025
NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1928

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 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 siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), por los señores **Hortensia Altagracia Cristina Lugo Hernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0196435-1, domiciliada y residente en el Apartamento 1-B, Residencial Karen Pilar, Av. Los Próceres, Distrito Nacional, **Henry Federico Frías Matías**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0767526-6, domiciliado y residente en la calle 27 Oeste núm. 15, Ensanche Luperón, Distrito Nacional, **Federico Augusto Frías Lugo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0196335-3, domiciliado y residente en la calle Daysi Place núm. 12826, Bradenton, Estado de la Florida, Estados Unidos de Norteamérica (Zip Code 34212), y accidentalmente en esta ciudad, **Alexander Antonio Frías Correa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0880801-5, domiciliado y residente en la calle 5ta núm. 8, sector El Milloncito, Distrito Nacional, **Marcel Frías Espinal**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-1296704-7, domiciliada y residente en la Av. Anacaona núm. 59, Residencial Deborah, Apto. A-203, Bella Vista, Distrito Nacional, **Mary Frank Frías Lugo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0959951-4, domiciliada y residente en la calle 2, Reparto Imperial, Edificio Monegro I, Apto. 1-B, Quintas Rincón Largo de la ciudad de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, y accidentalmente en esta ciudad, **Carlos Alberto Frías Lugo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0196335-3, domiciliado y residente en la Av. Enriquillo núm. 96, Edificio Dianne Marie, Apto. 101-B, sector Los Cacicazgos, Distrito Nacional, y **Alix Federico Frías Valdez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 402-2393417-1, quienes tienen como

abogados constituidos a los **Licdos. Sandra María Taveras Jáquez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 054-0061596-8, **Máximo A. Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 018-0044294-7, y **Blas Minaya Nolasco**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0651812-9, con estudio profesional abierto en la Av. José Contreras núm. 84, Sector Ciudad Universitaria del Distrito Nacional, teléfono: 809-533-0101, correos electrónicos staveras@stabogadosconsultores.com, mrodriguez@stabogadosconsultores.com y blasminayam@gmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000145311, de fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025534805.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025534805, inscrito en fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:10:12 p. m., contentivo de solicitud de Determinación de herederos y partición, en virtud de la Sentencia Civil núm. 2136-16, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil diecisésis (2016), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia, con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento núm. B-201, Segunda Planta, Bloque B, del condominio Residencial Karen Pilar, con una extensión superficial de 156.00 metros cuadrados, edificado sobre el ámbito de la Parcela núm. 110-REF-780-SUB-250, del Distrito Catastral núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matricula núm. 0100080889*”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado por el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento núm. B-201, Segunda Planta, Bloque B, del condominio Residencial Karen Pilar, con una extensión superficial de 156.00 metros cuadrados, edificado sobre el ámbito de la Parcela núm. 110-REF-780-SUB-250, del Distrito Catastral núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matricula núm. 0100080889*”.

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 núm. ORH-00000145311, de fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025534805; concerniente a la solicitud de Determinación de herederos y partición, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento núm. B-201, Segunda Planta, Bloque B, del condominio Residencial Karen Pilar, con una extensión superficial de 156.00 metros cuadrados, edificado sobre el ámbito de la Parcela núm. 110-REF-780-SUB-250, del Distrito Catastral núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matricula núm. 0100080889*”, propiedad de los señores **Federico Augusto Frías Madera y Hortensia Altagracia Lugo Hernández de Frías**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Máximo Antonio Rodríguez Ramírez, cédula de identidad y electoral núm. 018-0044294-7, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) la señora **Hortensia Altagracia Cristina Lugo Hernández**, en calidad de parte recurrente y titular registral del inmueble que nos ocupa; ii) los señores **Henry Federico Frías Matías, Federico Augusto Frías Lugo, Alexander Antonio Frías Correa, Marciel Frías Espinal, Mary Frank Frías Lugo, Carlos Alberto Frías Lugo y Alix Federico Frías Valdez**, en calidad de parte recurrente, herederos del titular registral **Federico Augusto Frías Madera** y beneficiarios del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, ambas partes mencionadas son los recurrentes del presente recurso jerárquico y están representados por los **Licdos. Sandra María Taveras Jáquez, Máximo A. Rodríguez y Blas Minaya Nolasco**, es por ello, que no se requiere el depósito de la notificación de la acción recursiva.

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 del Distrito Nacional, procura la Determinación de herederos y partición, con relación al inmueble de referencia; b) que, el Registro de Títulos rechazó la rogación original, a través del Oficio núm. ORH-

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

00000145311, de fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025); c) que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

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:

- i) Que, mediante el expediente registral núm. 0322025534805, se solicitó por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional la inscripción de Determinación de herederos y participación sobre el inmueble de referencia, propiedad de los señores **Federico Augusto Frías Madera y Hortensia Altagracia Lugo Hernández de Frías**, en favor de la cónyuge superviviente y los sucesores **Hortensia Altagracia Cristina Lugo Hernández, Henry Federico Frías Matías, Federico Augusto Frías Lugo, Alexander Antonio Frías Correa, Marciel Frías Espinal, Mary Frank Frías Lugo, Carlos Alberto Frías Lugo y Alix Federico Frías Valdez**, en virtud de la Sentencia Civil núm. 2136-16, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia;
- ii) Que, el Registro de Títulos procedió al rechazo del expediente, en virtud de que la Sentencia Civil núm. 533-2023SADM-00329, de fecha doce (12) de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en asuntos de familia, declara inadmisible la solicitud de homologación del acto núm. 60 de fecha 12 de enero del 2012, contentivo de determinación de herederos;
- iii) Que, al existir una sentencia que homologa la partición amigable de los sucesores del señor **Federico Augusto Frias Madera**, no son aplicables las disposiciones del Art. 57 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario toda vez que la Jurisdicción Inmobiliaria sólo es competente para conocer de la determinación de herederos cuando ésta se solicita conjuntamente con la partición de inmuebles registrados, hecho que no sucedió en el presente caso, por haberse conocido y validado la partición en la jurisdicción ordinaria;
- iv) Que, con el rechazo por parte de la Octava Sala para asuntos de Familia de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional de la homologación del acto que determina herederos, por ser los tribunales de tierras una jurisdicción de excepción, no ser competentes para conocer de la homologación del acto de determinación de herederos por ausencia de partición (que ya fue conocida y validada), los solicitantes se encuentran imposibilitados, por estar cerradas todas las vías conferidas por la ley para la homologar judicialmente los herederos del fallecido Federico Augusto Frias Madera, ya hecha mediante acto auténtico de notoriedad;
- v) Que, la Sentencia Civil núm. 2136-16 de fecha 30 de diciembre del 2016 que homologó la partición amigable de los inmuebles, en el Ordinal Segundo de su dispositivo, ordena de manera expresa al

Registro de Títulos la transferencia de los inmuebles de que se trata. Además, la referida sentencia consigna haber conocido el núm. 60 de Determinación de herederos, instrumentado en fecha doce (12) de enero del año dos mil doce (2012), por la Licda. Ana María Rodríguez;

- vi) que, conforme lo antes expuesto, sea acogido el presente recurso jerárquico y se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional la inscripción de transferencia por partición civil sobre el inmueble de referencia, a favor de los señores **Hortensia Altagracia Cristina Lugo Hernández, Henry Federico Frías Matías, Federico Augusto Frías Lugo, Alexander Antonio Frías Correa, Marciel Frías Espinal, Mary Frank Frías Lugo, Carlos Alberto Frías Lugo y Alix Federico Frías Valdez.**

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “*(...) la Sentencia Civil núm. 533-2023SADM-00329, de fecha doce (12) de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en asuntos de familia, declara inadmisible la solicitud de homologación del acto núm. 60 de fecha 12 de enero del 2012, contentivo de determinación de herederos, por lo que las partes interesadas no cumplen con los requisitos de forma y fondo para la operación, a fines de dar cumplimiento al artículo 23 numeral 77 de la Resolución-DT-2023-0001 (...)*

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos a saber:

1. Que, los señores **Federico Augusto Frías Madera y Hortensia Altagracia Lugo Hernández de Frías** adquirieron el derecho de propiedad del inmueble identificado como: “*Apartamento núm. B-201, Segunda Planta, Bloque B, del condominio Residencial Karen Pilar, con una extensión superficial de 156.00 metros cuadrados, edificado sobre el ámbito de la Parcela núm. 110-REF-780-SUB-250, del Distrito Catastral núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matricula núm. 0100080889*”, en virtud de acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de noviembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), legalizadas las firmas por la Dra. Hilda E. Sosa Ruíz, inscrito en fecha quince (15) del mes de noviembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), conforme consta publicitado en el Libro núm. 2964, Folio núm. 027, Hoja núm. 092.
2. Que, mediante el expediente núm. 0322025534805, inscrito en fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:10:12 p. m., las partes solicitaron la inscripción de partición civil de bienes sucesoriales sobre el inmueble en cuestión, a favor de los señores **Hortensia Altagracia Cristina Lugo Hernández, Henry Federico Frías Matías, Federico Augusto Frías Lugo, Alexander Antonio Frías Correa, Marciel Frías Espinal, Mary Frank Frías Lugo, Carlos Alberto Frías Lugo y Alix Federico Frías Valdez**, en virtud de la Sentencia

Civil núm. 2136-16, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia.

3. Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional al momento del conocimiento del expediente registral núm. 0322025534805, procedió al rechazo de la rogación, en virtud de la no homologación del acto de determinación de herederos por parte de la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia, conforme se expresa en el oficio núm. ORH-00000145311, de fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por dicho órgano;

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de los documentos aportados, esta dirección nacional estima preciso indicar que, la solicitud de inscripción de partición civil por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, fue realizada por las partes, en virtud de lo dispuesto en la Sentencia Civil núm. 2136-16, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia, por lo que, el tribunal actuante en el ejercicio de sus atribuciones jurisdiccionales, verificó la legalidad del acto auténtico de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por la Dra. Maricela del C. Hidalgo Castillo, notario público de los del número del Distrito Nacional, así como el acto auténtico núm. 60, contentivo de Determinación de herederos, razón por la cual, a raíz del estudio del legajo de documentos aportados, procedió a emitir la sentencia señalada.

CONSIDERANDO: Que, conforme se verifica en la sentencia antes indicada, los señores **Henry Federico Frías Matías, Alexander Antonio Frías Correa y Alix Federico Frías Valdez**, interpusieron una demanda en partición de bienes sucesoriales, del finado **Federico Augusto Frías Madera**, en contra de los señores **Hortensia Altagracia Cristina Lugo Hernández, Carlos Alberto Frías Lugo, Mary Frank Frías Lugo y Marciel Frías Espinal**. No obstante, se puede apreciar que durante el proceso de esta demanda en partición, las partes involucradas solicitaron ante el tribunal, la homologación del acto auténtico de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil dieciséis, instrumentado por la Dra. Maricela del C. Hidalgo Castillo, notario público de los del número del Distrito Nacional, contentivo de Partición amigable de bienes, el cual fue acogido por el tribunal, según se expresa en el ordinal primero del dispositivo de la sentencia.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, posteriormente, las partes solicitaron la homologación del acto núm. 60 de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil dos mil doce (2012), contentivo de determinación de herederos del finado **Federico Augusto Frías Madera**, en un proceso distinto al anterior, por ante la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia, solicitud que fue declarada inadmisible en virtud de la sentencia núm. 533-2023-SADM-00329, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), en razón de lo siguiente: “*Las declaraciones juradas ante notario no requieren por ley ser homologadas por un tribunal para que estén revestidas de legalidad o autenticidad y se bastan a sí mismas*

cuento han sido debidamente instrumentadas a la luz de los procedimientos dispuestos de conformidad con la ley número 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, salvo disposición expresa de la ley” (Sic).

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de los documentos aportados, esta dirección nacional estima preciso indicar que, la solicitud de inscripción de partición civil por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, fue realizada por las partes, en virtud de lo dispuesto en la Sentencia Civil núm. 2136-16, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia, por lo que, el tribunal actuante en el ejercicio de sus atribuciones jurisdiccionales, verificó la legalidad del acto auténtico de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil dieciséis, instrumentado por la Dra. Maricela del C. Hidalgo Castillo, notario público de los del número del Distrito Nacional, así como el acto auténtico núm. 60, contentivo de Determinación de herederos, razón por la cual, a raíz del estudio del legajo de documentos aportados, procedió a emitir la sentencia señalada.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, esta Dirección Nacional entiende relevante destacar que, el tribunal valoró la calidad de los señores **Hortensia Altagracia Cristina Lugo Hernández, Henry Federico Frías Matías, Federico Augusto Frías Lugo, Alexander Antonio Frías Correa, Marciel Frías Espinal, Mary Frank Frías Lugo, Carlos Alberto Frías Lugo y Alix Federico Frías Valdez**, como cónyuge superviviente y sucesores del finado **Federico Augusto Frías Madera**, propietario del inmueble que nos ocupa; por lo que en ese sentido, el órgano judicial realizó la determinación de los herederos para proceder con la partición de bienes sucesoriales.

CONSIDERANDO: Que, por igual, mediante la sentencia de marras, el tribunal en el ordinal segundo ordenó al Registrador de Títulos del Distrito Nacional: “*(...) realizar el cambio de titular de los inmuebles siguientes: Apartamento núm. B-201, Segunda Planta, Bloque B, del condominio Residencial Karen Pilar, con una extensión superficial de 156.00 metros cuadrados, edificado sobre el ámbito de la Parcela núm. 110-REF-780-SUB-250, del Distrito Catastral núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matricula núm. 0100080889 (...)*”, por lo que, esto implica que de conformidad con la normativa inmobiliaria se requiere una decisión judicial que acoja la acción en partición entre herederos, sobre un inmueble registrado. Por consiguiente, habiéndose aportado la decisión que acoge la partición de los bienes inmuebles del finado **Federico Augusto Frías Madera**, no figuran impedimentos para la inscripción y ejecución de la actuación registral que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, se ha podido verificar que, si bien la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia, a través de la sentencia núm. 533-2023-SADM-00329, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), establece entre sus motivaciones, con relación al acto auténtico núm. 60 de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil dos mil doce (2012), contentivo de determinación de herederos que los actos auténticos tienen fuerza ejecutoria, no siendo necesaria la homologación de los mismos, lo cierto es que, el referido acto fue conocido por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito

Nacional, especializada en asuntos de familia, en el conocimiento del proceso de partición de bienes ; por lo que en efecto, el juez apoderado del proceso reconoce dicho documento como válidos y que el mismos cumple con el mandato de la ley.

CONSIDERANDO: Que, es importante indicar lo establecido en el artículo 57 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, el cual contempla lo siguiente: “(...) **Determinación de herederos**. La Jurisdicción Inmobiliaria sólo es competente para conocer la determinación de herederos cuando ésta se solicita conjuntamente con la partición de inmuebles registrados. 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 es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) dispone el **Principio de Rogación**, que establece: “*Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada, con calidad para realizar dicha solicitud o por disposición de Juez o tribunal*”. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos, debe someter sus actuaciones al cumplimiento del principio de legalidad de la documentación, en cuanto a que debe depurar previamente el derecho a registrar para comprobar que la actuación sometida y los documentos que la componen está conforme al ordenamiento jurídico aplicable, lográndose esto, en el caso que nos atañe, mediante la sentencia núm. 2136-16, emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia, toda vez que, el tribunal ordinario verificó los actos de partición amigable y determinación de herederos mediante, y ordenando la transferencia de los inmuebles en favor de los herederos y la cónyuge superviviente.

CONSIDERANDO: Que, la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **legalidad**, indicando que: “depuración previa del derecho a registrar” y el de **especialidad**, el cual consiste en: “la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar” (sic).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, además de la función registral que ejercen los registros de títulos, realiza una función de índole administrativa, por tanto, en los casos que aplique sus actuaciones se encuentran dentro del marco de los principios rectores regulados por la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo. En ese tenor, al efectuarse la calificación registral se debe valorar la aplicación de los principios de eficacia y relevancia.

CONSIDERANDO: Que, la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales, DNRT-DT-2023-001, en el artículo 4, numeral 5, en lo que respecta al **principio de eficacia**, contempla que: “Los servicios ofrecidos no pueden crear obstáculos, dilaciones y/o retardo”. Además, en cuanto al **principio de relevancia** en el numeral 10 del citado artículo, establece que: “En todo trámite que se realiza ante los Registros de Títulos, solo se requerirán aquellos requisitos relevantes”.

CONSIDERANDO: Que, en atención de lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, de conformidad con lo que establece los *principios de eficacia y relevancia*, descrito en el párrafo anterior, procede a acoger el presente recurso jerárquico, toda vez que, mediante las documentaciones debidamente examinadas pudo ser aplicado correctamente el *principio de legalidad la documentación*, establecidos en el Reglamento General de Registro de Títulos, al ser aportada la decisión judicial que sustenta el trámite requerido; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II y los artículos 57, 74, 75, 76, 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 43, 49, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 4 numerales 5 y 10 de la Resolución de requisitos para actuaciones aegistrales, DNRT-DT-2023-001; y los artículos 3, numeral 6, y 54 de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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: En cuanto al fondo, **acoge** el recurso jerárquico, incoado por las señores **Hortensia Altagracia Cristina Lugo Hernández, Henry Federico Frías Matías, Federico Augusto Frías Lugo, Alexander Antonio Frías Correa, Marciel Frías Espinal, Mary Frank Frías Lugo, Carlos Alberto Frías Lugo y Alix Federico Frías Valdez**, en contra del oficio núm. ORH-00000145311, de fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025534805; y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:10:12 p. m., contentiva de solicitud de Determinación de herederos y participación, con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento núm. B-201, Segunda Planta, Bloque B, del condominio Residencial Karen Pilar, con una extensión superficial de 156.00 metros cuadrados, edificado sobre el ámbito de la Parcela núm. 110-REF-780-SUB-250, del Distrito Catastral núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matricula núm. 0100080889*”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada, registrada en favor de los señores **Federico Augusto Frías Madera y Hortensia Altagracia Lugo Hernández de Frías**;

- ii. Emitir el original y correspondientes extractos duplicados de la constancia anotada en la siguiente forma y proporción:
- 1) El porcentaje de participación del 50.00% a favor de la señora **Hortensia Altagracia Cristina Lugo Hernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0196435-1, soltera, en virtud de la Sentencia Civil núm. 2136-16, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia.
 - 2) El porcentaje de participación del 7.1428% a favor del señor **Henry Federico Frías Matías**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0767526-6, soltero, en virtud de la Sentencia Civil núm. 2136-16, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia.
 - 3) El porcentaje de participación del 7.1428% a favor del señor **Alexander Antonio Frías Correa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0880801-5, casado, en virtud de la Sentencia Civil núm. 2136-16, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia.
 - 4) El porcentaje de participación del 7.1428% a favor del señor **Alix Federico Frías Valdez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 402-2393417-1, soltero, en virtud de la Sentencia Civil núm. 2136-16, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia.
 - 5) El porcentaje de participación del 7.1428% a favor del señor **Carlos Alberto Frías Lugo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0196335-3, soltero, en virtud de la Sentencia Civil núm. 2136-16, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia.
 - 6) El porcentaje de participación del 7.1428% a favor de la señora **Mary Frank Frías Lugo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0959951-4, casada, en virtud de la Sentencia Civil núm. 2136-16, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia.

- 7) El porcentaje de participación del 7.1428% a favor del señor **Federico Augusto Frías Lugo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0196336-1, soltero, en virtud de la Sentencia Civil núm. 2136-16, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia.
 - 8) El porcentaje de participación del 7.1428% a favor de la señora **Marciel Frías Espinal**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-1296704-7, casada, en virtud de la Sentencia Civil núm. 2136-16, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia.
- iii. Practicar el asiento registral de derecho de propiedad en el registro complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita;

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

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.

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