

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO

**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO

**DNRT-R-2023-00002**

FECHA

**03-01-2023**

NO. EXPEDIENTE

**DNRT-E-2022-2680**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha tres (03) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), 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 doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Ana Fidias Jerez Vda. Mancebo, Rita Yadira Mancebo Jerez, Ángela Nurys Mancebo Jerez, Roxanna María Mancebo Jerez, Rafael Manuel Mancebo Quero y Rafael Idelfonso Mancebo Quero**, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Julio Andrés Adrián Suarez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0006713-1, con estudio profesional abierto en la calle Larimar No. 19, residencial K G-1, ubicado en el sector Honduras del Oeste, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfonos (809)535-2962 y (809)230-3099, correo electrónico julioandresadrian@gmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000081081, relativo al expediente registral No. 0322022537382, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322022492397, inscrito el día veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 01:23:29 p.m., contentivo de solicitud de levantamiento de bien de familia y transferencia por determinación de herederos, en virtud de la sentencia No. 532-2020-SSEN-00010, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), 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 a los inmuebles identificados como: “*Apartamento No. 302, tercer nivel, bloque VII, del condominio Jardines de la Castellana, ubicado en el ámbito de la parcela No. 110-REF-780-B-003-3596, del distrito catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 105.00 metros cuadrados, identificado con la matrícula No. 0100056028*”, y “*Solar No. 7,*

manzana No. **4940**, del distrito catastral No. **01**, con una extensión superficial de **479.61** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”, actuación que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio de rechazo No. ORH-00000078762, de fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022537382, contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesta por los señores Ana Fidias Jerez Vda. Mancebo, Rita Yadira Mancebo Jerez, Ángela Nurys Mancebo Jerez, Roxanna María Mancebo Jerez, Rafael Manuel Mancebo Quero y Rafael Idelfonso Mancebo Quero, en fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:09:42 a.m., en contra del pre citado oficio de rechazo; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: “Apartamento No. **302**, tercer nivel, bloque **VII**, del condominio Jardines de la Castellana, ubicado en el ámbito de la parcela No. **110-REF-780-B-003-3596**, del distrito catastral No. **04**, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de **105.00** metros cuadrados, identificado con la matrícula No. **0100056028**”, y “Solar No. **7**, manzana No. **4940**, del distrito catastral No. **01**, con una extensión superficial de **479.61** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”.

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. ORH-00000081081, relativo al expediente registral No. 0322022537382, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la acción en reconsideración de una solicitud de levantamiento de bien de familia y transferencia por determinación de herederos, en virtud de la sentencia No. 532-2020-SSEN-00010, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), 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 a los inmuebles identificados como: “Apartamento No. **302**, tercer nivel, bloque **VII**, del condominio Jardines de la Castellana, ubicado en el ámbito de la parcela No. **110-REF-780-B-003-3596**, del distrito catastral No. **04**, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de **105.00** metros cuadrados, identificado con la matrícula No. **0100056028**”, y “Solar No. **7**, manzana No. **4940**, del distrito catastral No. **01**, con una extensión superficial de **479.61** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”, propiedad de los señores **Rafael Euribiades Mancebo Pérez y Ana Fidias Jerez Hernández de Mancebo**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día doce (12) del mes de diciembre 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 trata<sup>1</sup>; por lo que, 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, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: *“se rechaza el presente expediente contentivo de transferencia por determinación de herederos a favor de los señores Rita Yadira Mancebo Jerez, Roxanna María Mancebo Jerez, Ángela Nurys Mancebo Jerez, Rafael Idelfonso Mancebo Quero, Rafael Manuel Mancebo Quero y Ana Fidias Jerez Vda. Mancebo, toda vez que no fue aportado un acuerdo de partición homologado por un Tribunal competente, que permita determinar la forma de distribución de los bienes relictos del finado Rafael Euribiades Mancebo Pérez”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente procedió a someter una acción en 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 del Distrito Nacional, su decisión en lo siguiente: *“se rechaza el presente expediente contentivo de transferencia por determinación de herederos a favor de los señores Rita Yadira Mancebo Jerez, Roxanna María Mancebo Jerez, Ángela Nurys Mancebo Jerez, Rafael Idelfonso Mancebo Quero, Rafael Manuel Mancebo Quero y Ana Fidias Jerez Vda. Mancebo, toda vez que en los actos contentivos de testamento y partición amigable no se da cumplimiento al principio de especialidad, puesto que en el acto de partición No. 31, de fecha 20 de julio del 2021, solo se le da aquiescencia al acto de testamento, sin establecer la distribución de los derechos de los sucesores y en el acto de testamento No. 1/2007, de fecha 22 de enero del 2006, no se establece correctamente uno de los inmuebles en cuestión”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que mediante la sentencia No. 532-2020-SSEN-00010, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia, fueron determinados los herederos del señor **Rafael Euribiades Mancebo Pérez**, en las personas de los señores **Rita Yadira Mancebo Jerez, Roxanna María Mancebo Jerez, Ángela Nurys Mancebo Jerez, Rafael Idelfonso Mancebo Quero y Rafael Manuel Mancebo Quero**, así como también fue ordenado el levantamiento del bien de familia en relación al inmueble descrito como: *“Solar No. 7, manzana No. 4940, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 479.61 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*; **ii)** que, mediante el acto No. 42 de fecha cinco (5) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Julio Andrés Adrián Suarez, notario público para el Distrito Nacional, matrícula No. 969, fue realizado un acto de partición amigable, mediante el cual fueron distribuidos en porcentajes de partición el derecho de propiedad respecto de los sucesores del finado, señor **Rafael Euribiades Mancebo Pérez**; y, **iii)** que, en consecuencia de lo anteriormente

---

<sup>1</sup> 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*).

expuesto, esta Dirección Nacional proceda a ordenar al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a ejecutar la actuación primigenia contentiva de levantamiento de bien de familia y transferencia por determinación de herederos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, nuestro Código Civil en el artículo 326, establece que la solicitud de determinación de herederos es competencia exclusiva de los tribunales civiles, procedimiento que ya fue agotado por la parte recurrente, al apoderar la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia, proceso que culminó con la sentencia No. 532-2020-SSEN-00010, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, luego de analizar todas las piezas que conforman el expediente, esta Dirección Nacional se ha podido percatar de que para el conocimiento del presente recurso, fue aportado el acto No. 42 de fecha cinco (5) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Julio Andrés Adrián Suarez, notario público para el Distrito Nacional, matrícula No. 969, contentivo de acuerdo de partición amigable, en donde fueron distribuidos en porcentajes de partición el derecho de propiedad con relación a los inmuebles identificados como: “*Apartamento No. 302, tercer nivel, bloque VII, del condominio Jardines de la Castellana, ubicado en el ámbito de la parcela No. 110-REF-780-B-003-3596, del distrito catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 105.00 metros cuadrados, identificado con la matrícula No. 0100056028*”, y “*Solar No. 7, manzana No. 4940, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 479.61 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”, respecto de los sucesores del finado, señores **Rita Yadira Mancebo Jerez, Roxanna María Mancebo Jerez, Ángela Nurys Mancebo Jerez, Rafael Idelfonso Mancebo Quero y Rafael Manuel Mancebo Quero.**

CONSIDERANDO: Que, que mediante la sentencia No. 532-2020-SSEN-00010, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia, fueron determinados los herederos del señor **Rafael Euribiades Mancebo Pérez**, en las personas de los señores **Rita Yadira Mancebo Jerez, Roxanna María Mancebo Jerez, Ángela Nurys Mancebo Jerez, Rafael Idelfonso Mancebo Quero y Rafael Manuel Mancebo Quero**, sin embargo, mediante dicha sentencia no se estableció la forma de partición de los inmuebles que ocupan la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, la parte interesada a fin de proveerse de una decisión judicial mediante la cual se estableciera e hiciera constar la forma de partición de los inmuebles propiedad del finado, señor **Rafael Euribiades Mancebo Pérez**, sometieron ante la jurisdicción ordinaria, la homologación del *acuerdo de partición amigable*, proceso que culminó con la sentencia civil No. 533-2022-0047245 de fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), expedida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia, se declaró inadmisibile la solicitud de homologación de acuerdo de partición, debido a que el tribunal de marras comprendió que: “*la homologación reviste de carácter ejecutorio y autentico los actos que no lo tienen, no siendo este el caso de los actos redactados y reconocidos por notarios (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional es de criterio que existen otras vías de derecho que no han sido debidamente agotadas, por lo que considera imperativo señalar que debe de ser apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original territorialmente competente, para así establecer de manera expresa la titularidad, forma y proporción en la que han de dividirse los referidos bienes inmuebles, propiedad del finado, señor **Rafael Euribiades Mancebo Pérez**.

CONSIDERANDO: Que, en el mismo tenor, el artículo 55 de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, estipula que: “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”. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, conforme se deriva de la aplicación del artículo 57 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, la Jurisdicción Inmobiliaria sólo es competente para conocer de la determinación de herederos cuando ésta se solicita conjuntamente con la partición de inmuebles registrados.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los cánones que conforman la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, “*que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 4, de la ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Asesoramiento**, y en 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*”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente a proceder a apoderar al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original correspondiente, de la solicitud de homologación del acuerdo de partición amigable, para así establecer de manera expresa la titularidad, forma y proporción en la que se ha de dividir los inmuebles que nos ocupan.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos; 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 visto el artículo 326 del Código Civil Dominicano; los artículos 32 literal “a”, 55, 74, 75, 76, 77 y 97 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “í”, 57, 58, , 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); 138, 139,143, 144 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria; artículo 3, numerales 4, 6, 9 y 16, de la ley 107-13, Sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimientos Administrativos.

### **RESUELVE:**

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente recurso jerárquico, incoado por los señores **Ana Fidias Jerez Vda. Mancebo, Rita Yadira Mancebo Jerez, Ángela Nurys Mancebo Jerez, Roxanna María Mancebo Jerez, Rafael Manuel Mancebo Quero y Rafael Idelfonso Mancebo Quero;** 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 presente recurso jerárquico, contra del oficio No. ORH-00000081081, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022537382, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional 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.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos  
RJNG/mecr