

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00127

FECHA
14-08-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1520

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de agosto 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 veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Iris Violeta Martínez Quiroz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 026-0035767-3, con domicilio y residencia en 338 E Pond RD, Wootridge NY 12789, Nueva York, Estados Unidos de América, y con domicilio de elección en la avenida 27 de Febrero No. 325, edificio Torre Empresarial KM, suite 301, sector Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **licenciados Héctor Gómez Morales y Príamo Simó Domínguez**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0196961-6 y 037-0097252-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero No. 325, edificio Torre Empresarial KM, suite 301, sector Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, correo electrónico: psimo@gomezmorales.do, teléfono: (809) 567-2994, celular: (829) 982-4521.

En contra del oficio No. ORH-00000092907, de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023259874.

VISTO: El expediente registral No. 0322023259874, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:55:25 p. m., contenido de emisión de duplicado del certificado de título por pérdida y transferencia inmobiliaria por sucesión (único heredero), en virtud de las

documentaciones siguientes: **a)** compulsas del acto auténtico No. 25/2023, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Lcda. Magaly Calderón García, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1389; **b)** compulsas del acto auténtico No. 233-2022, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Lcda. Magaly Calderón García, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1389; **c)** sentencia civil No. 533-2023-SADM-00216, de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Octava Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **181-D**, del Distrito Catastral No. **02**, con una extensión superficial de **506.00** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100372414**”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **181-D**, del Distrito Catastral No. **02**, con una extensión superficial de **506.00** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100372414**”.

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-00000092907, de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023259874; concerniente a la solicitud de emisión de duplicado del certificado de título por pérdida y transferencia inmobiliaria por sucesión (único heredero), en virtud de las siguientes documentaciones: **a)** compulsas del acto auténtico No. 25/2023, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Lcda. Magaly Calderón García, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1389; **b)** compulsas del acto auténtico No. 233-2022, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Lcda. Magaly Calderón García, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1389; **c)** sentencia civil No. 533-2023-SADM-00216, de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Octava Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **181-D**, del Distrito Catastral No. **02**, con una extensión superficial de **506.00** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100372414**”, propiedad del señor **Alejandro Martínez Santana**.

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 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, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que: **a)** La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procuraba la emisión de duplicado del certificado de título por pérdida y transferencia inmobiliaria por sucesión (único heredero), dentro del inmueble que nos ocupa; **b)** La citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio ORH-00000092907, de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023); y, **c)** La presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha 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, el señor **Alejandro Martínez Santana**, falleció en fecha 16 de marzo de 2018, dejando como única heredera a su hija, la señora **Iris Violeta Martínez Quiroz**; **ii)** que, la señora **Iris Violeta Martínez Quiroz** pagó los impuestos sucesorales correspondientes e impetró una solicitud de homologación de determinación de herederos y declaratoria de vocación sucesoral por ante el Tribunal de Familia competente; **iii)** que, el referido tribunal al hacer referencia al acto de notoriedad depositado por la heredera, en su sentencia No. 533-2023-SADM-00216, de fecha 17 de marzo del año 2023, entiende que el acto de determinación de herederos y notoriedad se basta a sí mismo, en virtud de la Ley 140-15 y, por lo tanto, toda entidad pública debe aceptar su contenido; **iv)** que, no existe otro juez competente para conocer el caso de la señora **Iris Violeta Martínez Quiroz**, toda vez que de conformidad con el artículo No. 57 de la Ley de Registro Inmobiliario, el Tribunal Inmobiliario solo es competente para conocer la determinación de herederos, cuando esta se solicita conjuntamente con la partición de inmuebles registrados; **v)** que, mediante la Resolución No. DNRT-R-2019-00119, de fecha 10 de septiembre del año 2019, esta Dirección Nacional, procedió a acoger un Recurso Jerárquico, que se basaba en los mismos argumentos presentados; y, **vi)** que, en virtud de lo antes expuesto, sea acogido el presente recurso jerárquico, y se proceda a revocar la calificación otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la rogación original sometida a su escrutinio debía ser rechazada en atención a que: *“Rechaza el presente expediente, en cuanto a la solicitud de transferencia en virtud de que la Sentencia Civil No. 533-2023-SADM-00216, emitida por la Octava Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en*

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*).

fecha 17 de marzo del año 2023, respecto a la homologación de acto que determina herederos lo declara inadmisibile, y no indica lo relativo a la transferencia del inmueble”.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de la documentación aportada en el expediente registral No. 0322023259874, se observa que tal y como plantea la parte recurrente, mediante la sentencia civil No. 533-2023-SADM-00216, de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), la Octava Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, declaró inadmisibile la solicitud de homologación del acto de notoriedad para determinación de herederos, realizada por la señora **Iris Violeta Martínez Quiroz**, en virtud de lo siguiente: “(...) *los actos de notoriedad no requieren por ley ser homologadas por un tribunal para que estén revestidas de legalidad o autenticidad y se bastan por sí mismas cuando 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*”.

CONSIDERADO: Que, en ese sentido, es preciso resaltar que la parte *in-fine* del artículo 57 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, establece que: “(...) 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.”; comprobándose que 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.

CONSIDERADO: Que, adicionalmente, es importante resaltar que el asiento registral contentivo del derecho de propiedad, respecto del inmueble de referencia, indica que el estado civil de su titular, señor **Alejandro Martínez Santana**, es: **CASADO**; sin especificar un matrimonio distinto a la comunidad legal de bienes.

CONSIDERADO: Que, así las cosas, nos encontramos frente a un inmueble que en principio pertenece a una comunidad legal de bienes, y se está pretendiendo realizar una transferencia inmobiliaria por sucesión, bajo el fundamento de un único heredero, cuando lo correcto es agotar el proceso de determinación de herederos y partición sobre inmueble registrado (amigable o litigiosa, según aplique), con la participación de la cónyuge del titular registral o los herederos de esta última, por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria o los tribunales ordinarios; todo esto al tenor de las disposiciones contenidas en los artículos 55 y 56 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, esta Dirección Nacional, ha comprobado que la parte interesada, conjuntamente con la transferencia inmobiliaria por sucesión (único heredero), solicita la emisión del duplicado del certificado de título por pérdida, teniendo como base la compulsa del acto auténtico No. 25/2023, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), realizada por el señor **Héctor Andrés Gómez Morales**, en representación de la señora **Iris Violeta Martínez Quiroz**, en virtud del poder de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 87 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) establece que: “*Cuando el Duplicado del Certificado de Títulos que avala el derecho de propiedad de un de cujus se haya perdido, deteriorado o destruido, sus herederos podrán solicitar al Registro de Títulos la emisión de un nuevo duplicado dando cumplimiento a los requisitos previamente establecidos para tales fines. Junto con su solicitud depositarán: copia certificada del acta de defunción, un acto de notoriedad donde hagan constar sus calidades, y demás requisitos establecidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, si los hubiere*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de la disposición antes señalada, se colige que cuando se trata de una solicitud de emisión de un duplicado del certificado de título o constancia anotada por pérdida de un *de cujus*, es imprescindible que la declaración jurada sea realizada de manera personal por sus herederos o continuadores jurídicos, y no a través de un apoderado especial, como ocurrió en la especie.

CONSIDERANDO: Que, por todos 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 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 visto el Principio II, y los artículos 55, 56, 57, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 57, 58, 87, 152, 160, 161, 162, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), artículo 3, numeral 4 de la Ley No. 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; 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 la señora **Iris Violeta Martínez Quiroz**, en contra del oficio No. ORH-00000092907, de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023259874; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/dacr