

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00211

FECHA
19-12-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2433

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre 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 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 veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Amadea Elena Conde Rubio**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera por viudez, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0164494-6, domiciliada y residente en la calle Cruzada de Amor No. 1, del sector El Millón, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Flavio O. Grullón Soñé**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1281960-2, correo electrónico fgs@bobadilla.com, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados “Bobadilla”, situada en el cuarto piso del edificio Caribálico, ubicado en la avenida Abraham Lincoln No. 295, sector La Julia, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000099847, de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023548231.

VISTO: El expediente registral No. 0322023419057, inscrito el día once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:38:59 a. m., contenido de Transferencia Inmobiliaria por Sucesión (único heredero), en virtud de las siguientes documentaciones: a) compulsas del acto auténtico No. 2, de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por la Lcda. Belinda Brugal Paniagua, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 4729; b) Sentencia civil No. 532-2023-SADM-00178, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Séptima 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: *“Solar No. 14-005-15837, Manzana No. 3482, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 283.93 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la*

matrícula No. 0100371546”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000097922, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023548231, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:42:47 a. m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000097922, 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: *“Solar No. 14-005-15837, Manzana No. 3482, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 283.93 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100371546”*.

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-00000099847, de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023548231; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Transferencia Inmobiliaria por Sucesión (único heredero), en virtud de las siguientes documentaciones: a) compulsas del acto auténtico No. 2, de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por la Lcda. Belinda Brugal Paniagua, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 4729; b) Sentencia civil No. 532-2023-SADM-00178, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Séptima 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: *“Solar No. 14-005-15837, Manzana No. 3482, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 283.93 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100371546”*, propiedad del señor **Alfredo Antonio Francisco Gonzalez Hernandez**.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha atorce (14) del mes de noviembre del año (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹; por lo que, en cuanto a la forma, procede a 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, 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. 788-2022*).

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 transferencia inmobiliaria por sucesión (único heredero), dentro del inmueble que nos ocupa; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000097922, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del citado oficio No. ORH-00000097922, la cual fue rechazada mediante oficio No. ORH-00000099847, de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023); 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 ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 11 de agosto del año 2023, la señora **Amadea Conde Rubio**, solicitó al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la ejecución del testamento y transferencia del derecho de propiedad inmobiliaria, correspondiente al inmueble de referencia; **ii)** que, el Registro de Títulos procedió a rechazar la solicitud bajo el fundamento de que la misma es competencia de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 137, párrafo I, de la Resolución General No. 787-2022, de fecha 27 de octubre del 2022, Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; **iii)** que, la competencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en el caso que nos ocupa, está condicionada a que una de las salas del mismo que resulte apoderada conozca de una partición, lo que en la especie no ocurre; **iv)** que, tanto en nuestra solicitud primigenia como en la reconsideración, se le manifestó a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, que no existe partición, por ser la señora **Amadea Conde Rubio**, esposa común en bienes, copropietaria del inmueble de referencia y legataria de su finado esposo el señor **Alfredo Antonio Francisco Gonzalez Hernandez**; **v)** que, en ese sentido, al no existir un proceso de partición amigable que otorgue competencia al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, para conocer de la sucesión y partición del señor **Alfredo Antonio Francisco Gonzalez Hernandez**, el testamento suscrito por este, no se encuentra dentro de aquellos actos que para su ejecución necesiten ser homologados por sentencia de un tribunal y puede ser ejecutada íntegramente una vez aperturada la sucesión, **vi)** que, en virtud de lo antes expuesto, ejecutar e inscribir el testamento dictado por el finado **Alfredo Antonio Francisco Gonzalez Hernandez**, en fecha 10 de enero del 2019, mediante el acto No. 2 y consecuencia transferir el inmueble que nos ocupa en favor de **Amadea Conde Rubio**.

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: “... *el Registro de Títulos no posee competencia de proceder con la misma ya que esta es competencia de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, tal como lo establece el artículo 137 párrafo I de la Resolución General No. 787-2022 de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Por lo tanto, se cancela la inscripción dada al presente expediente*”.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de la documentación aportada, se observa que en un primer momento, la parte recurrente procedió a solicitar ante la Séptima Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la homologación de la compulsa del acto de testamento No. 2, instrumentado por la Lcda. Belinda Brugal Paniagua, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 4729, siendo declarada inadmisibles la referida solicitud en virtud del siguiente fundamento: “(...)

que en ese sentido este tribunal entiende que la presente petición debe ser declarada inadmisibile, toda vez que se trata un Acto de Testamento Público y el mismo no se encuentra dentro de aquellos actos que para su ejecución necesiten ser homologados por sentencia de un tribunal y puede ser ejecutado una vez abierto la sucesión y en cumplimiento de los artículos 895, 913 y 930 del Código Civil”.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, se presenta una sucesión testamentaria, por medio del cual una persona dispone a título universal o a título particular sus bienes en favor de un legatario, quedando apertura da la sucesión en el momento en que acontece la muerte del testador.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 1011 del Código Civil dominicano, establece que: “*Los legatarios a título universal, estarán obligados a pedir la entrega de la herencia a los herederos a quienes la ley reserva cierta parte de los bienes; a falta de éstos, a los legatarios universales; y a falta también de éstos, a los herederos llamados en el orden establecido en el título de las Sucesiones*”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el párrafo del artículo 1014 del citado código, plantea lo siguiente: “*...Sin embargo, el legatario particular no podrá ponerse en posesión de la cosa legada, ni reclamar los frutos e intereses, sino contando desde el día de su petición de entrega, formalizada según el orden establecido en el artículo 1011, o desde el día en que se haya consentido voluntariamente en hacerle aquélla*”.

CONSIDERANDO: Que, la entrega de los bienes del testador en favor del legatario se debe realizar cumpliendo con el procedimiento establecido para declarar los sucesores del fenecido ante el tribunal competente, conforme se infiere del análisis de los artículos 1011 y 1014 del Código Civil dominicano, antes descritos.

CONSIDERADO: Que, en ese orden, es preciso resaltar que cuando se trate de determinación de herederos sobre inmuebles registrados, se debe presentar ante el Registro de Títulos de conformidad con lo dispuesto en la parte *in-fine* del artículo 57 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, la cual 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*”;

CONSIDERANDO: Que, contrario a los argumentos esbozados por la parte recurrente, si bien en principio nos encontramos frente a una solicitud de transferencia inmobiliaria por sucesión testamentaria, en favor de un único sucesor; lo cierto es que, en virtud de lo establecido en la disposición legal descrita en el párrafo anterior, queda comprobado que, no puede el Registro de Títulos, conocer y determinar de manera administrativa, la calidad de los herederos o legatarios 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.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, esta Dirección Nacional es de criterio que, deben agotarse las vías de derecho que correspondan, a los fines de procurar la ejecución de la sucesión testamentaria correspondiente al señor **Alfredo Antonio Francisco Gonzalez Hernandez**.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar este recurso jerárquico y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; según se indicará en la parte dispositiva de esta 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”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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 **Amadea Elena Conde Rubio**, en contra del oficio No. ORH-00000099847, de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023548231; 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/dacr