

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00009

FECHA

16-01-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-2574

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), años 179 de la Independencia y 160 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 siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por la sociedad comercial **Lakefront Dominicana, S.R.L.**, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 1-31-03560-4, con domicilio social establecido en la calle 6 núm. 19, del sector Ensanche Paraíso, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lic. Saiska C. Rodríguez Barriola**, dominicana, mayor de edad, abogada de los tribunales de la República, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 027-0038084-9, con estudio profesional abierto en la avenida Simón Bolívar núm. 505, apartamento núm. 109E, del edificio Quinta Don José III, del sector Gascue, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono (809)-462-0155, correo electrónico: saiskarb@gmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000003867, relativo al expediente registral núm. 0322023551346, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral núm. 0322023551346, inscrito el día veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de solicitud de cancelación de privilegio del vendedor no pagado, en virtud del documento de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), acto bajo firma privada legalizado por la Dra. Gertrudis Isabel Reyes Weber, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4210, suscrito por los señores **Enrique Augusto Penson Paulus, Enrique Aquiles Penson Fernández, Raquel Aida Penson Fernández, y Silvia Virginia Penson Fernández**, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 309487413292, que tiene una extensión superficial de 6,432.08 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100312497”*, proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil núm. 1004/2023, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial José Orlando Núñez Brito, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contentiva de notificación de recurso jerárquico.

VISTO: La instancia de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por la Lic. Norca J. Espaillat Bencosme, en representación de los señores **Enrique Augusto Penson Paulus, Enrique Aquiles Penson Fernández, Raquel Aida Penson Fernández, y Silvia Virginia Penson Fernández**, contentivo de contestación a recurso jerárquico interpuesto por la sociedad comercial **Lakefront Dominicana, S.R.L.**

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 309487413292, que tiene una extensión superficial de 6,432.08 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100312497”*.

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 núm. ORH-00000003867, relativo al expediente registral núm. 0322023551346, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, concerniente a la solicitud de cancelación de privilegio del vendedor no pagado, en virtud del documento de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), acto bajo firma privada legalizado por la Dra. Gertrudis Isabel Reyes Weber, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4210, suscrito por los señores **Enrique Augusto Penson Paulus, Enrique Aquiles Penson Fernández, Raquel Aida Penson Fernández, y Silvia Virginia Penson Fernández**, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 309487413292, que tiene una extensión superficial de 6,432.08 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100312497”*, propiedad de la sociedad comercial la sociedad comercial **Lakefront Dominicana, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el 10 de noviembre de 2023; pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal

constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)¹. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022. Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), y el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro del plazo de los quince días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia².

CONSIDERANDO: Que, en el expediente registral núm. 0322023551346, figuran como personas involucradas los señores **Enrique Augusto Penson Paulus, Enrique Aquiles Penson Fernández, Raquel Aida Penson Fernández, y Silvia Virginia Penson Fernández**, en calidad de continuadores jurídicos de la señora **Hilda Paulina Fernández Marte de Penson**.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fueron notificadas a los señores **Enrique Augusto Penson Paulus, Enrique Aquiles Penson Fernández, Raquel Aida Penson Fernández, y Silvia Virginia Penson Fernández**, a través del citado acto de alguacil núm. 1004/2023, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial José Orlando Núñez Brito, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, quienes presentaron su contestación al recurso jerárquico interpuesto por la sociedad comercial **Lakefront Dominicana, S.R.L.**, mediante instancia de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por la Lic. Norca J. Espaillet Bencosme.

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 que rigen la materia.

¹ Sentencia núm. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

² Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), fue inscrito el acto de venta con inscripción de privilegio del vendedor no pagado, fechado dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), mediante el cual los señores **Hilda Paulina Fernández Marte de Penson** y **Enrique Augusto Penson Paulus**, transfieren el inmueble que nos ocupa en favor de la sociedad comercial **Lakefront Dominicana, S.R.L.**; **ii)** que, producto de la operación antes mencionada, los señores **Hilda Paulina Fernández Marte de Penson** y **Enrique Augusto Penson Paulus**, quedaron como beneficiarios de una inscripción de un privilegio del vendedor no pagado por un monto de seiscientos sesenta y nueve mil trescientos diez dólares estadounidenses con 00/100 (US\$669,310.00); **iii)** que, la señora **Hilda Paulina Fernández Marte de Penson** falleció en fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), conforme acta de defunción expedida por la oficialía del estado civil de la delegación de defunciones, de la Junta Central Electoral; **iv)** que, conforme acto auténtico núm. 42/2023, de fecha veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Dr. Carlos Eusebio Trinidad, notario público del Distrito Nacional, fueron establecidos los sucesores de la señora **Hilda Paulina Fernández Marte de Penson**; **v)** que, las partes recurrentes previo a la inscripción del expediente registral núm. 0322023551346, solicitaron a la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en Asuntos de Familia, siendo rendida la Sentencia civil núm. 533-2023-SADM-00338, la cual declaró inadmisibles las solicitudes, tomando en consideración que: “ (...) *la homologación reviste de carácter ejecutorio y auténtico los actos que no la tienen, no siendo este el caso de los actos redactados y reconocidos por los notarios*”; **vi)** que, ante la negativa de la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en Asuntos de Familia, fueron depositados ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, todos los documentos que demuestran la filiación existente entre la señora **Hilda Paulina Fernández Marte de Penson** y los señores **Enrique Augusto Penson Paulus**, **Enrique Aquiles Penson Fernández**, **Raquel Aida Penson Fernández**, y **Silvia Virginia Penson Fernández**, a fin de probar la calidad que poseen los últimos para suscribir el documento acto bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por la Dra. Gertrudis Isabel Reyes Weber, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4210, contentivo de cancelación de privilegio del vendedor no pagado; **vii)** que, a pesar de haber cumplido con los requisitos de lugar exigidos por la ley, la cancelación del privilegio fue rechazada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por entender que previamente debían las partes proveerse de la homologación de la determinación de herederos aportada; y, **viii)** que, en consecuencia de lo anteriormente expuesto, esta Dirección Nacional proceda a ordenar al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a ejecutar la cancelación del privilegio del vendedor no pagado.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: “*Rechazar el presente expediente según lo expuesto en el cuerpo de este oficio, en virtud de la falta de calidad de los señores Enrique Augusto Penson Paulus, Enrique Aquiles Penson Fernández, Raquel Aida Penson Fernández, y Silvia Virginia Penson Fernández, de cancelar el privilegio del vendedor no pagado el inmueble, dado que no ha sido aportado la sentencia que determina herederos o declara la vocación sucesoral de éstos. (...)*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en la especie se trata de una actuación registral contentiva de cancelación de privilegio de vendedor no pagado suscrita por los señores **Enrique Augusto Penson Paulus**, **Enrique Aquiles Penson Fernández**, **Raquel Aida Penson Fernández**, y **Silvia Virginia Penson Fernández**, quienes firman el acto bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por la Dra. Gertrudis Isabel Reyes Weber, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4210, en calidad de herederos determinados de la señora **Hilda Paulina**

Fernández Marte de Penson, indicando que han recibido en su totalidad sumas de dinero por concepción de cancelación del privilegio por parte de la sociedad comercial **Lakefront Dominicana, S.R.L.** No obstante, figuran como acreedores inscritos del privilegio del vendedor no pagado los señores **Enrique Augusto Penson Paulu e Hilda Paulina Fernández Marte de Penson**.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, el efecto del sistema registral dominicano se concretiza en que el derecho registrado es constitutivo y convalidante, considerándose realizado el registro una vez se inscribe y se materializa positivamente el mismo. Al respecto, destaca entre los criterios rectores del sistema registral, los principios de legitimidad y tracto sucesivo consistente en que el derecho registrado existe y pertenece a su titular y que para una persona disponer de un derecho registrado, el mismo debe constar previamente inscrito en el Registro de Títulos, respectivamente.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, a los fines de que se pueda reconocer la calidad de **Enrique Aquiles Penson Fernández, Raquel Aida Penson Fernández y Silvia Virginia Penson Fernández**, como cotitulares registrales (acreedores), deberá constar inscrito a su favor el derecho real de garantía que se procura cancelar. Sin embargo, se evidencia que no fue requerido al Registro de Títulos correspondiente, conforme la técnica registral, la inscripción de los derechos de los presuntos continuadores jurídicos producto de la determinación de herederos y partición conjunto con la cancelación del privilegio del vendedor no pagado. Resaltando que, para inscribir la actuación registral de determinación de herederos y partición, es imprescindible la presentación de una decisión judicial que la sustente, según lo contemplado en la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, es pertinente señalar que, la parte recurrente interpuso ante la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en Asuntos de Familia, la homologación del acto de determinación de herederos, sin embargo, el referido tribunal mediante Sentencia civil núm. 533-2023-SADM-00338, declaró inadmisibile la solicitud indicando que: “*(...) la homologación reviste de carácter ejecutorio y auténtico los actos que no la tienen, no siendo este el caso de los actos redactados y reconocidos por los notarios*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, la parte interesada manifiesta que la calidad de las personas que suscriben el acto de cancelación de privilegio de vendedor no pagado, como continuadores jurídicos de la señora **Hilda Paulina Fernández Marte de Penson**: los señores **Enrique Augusto Penson Paulus, Enrique Aquiles Penson Fernández, Raquel Aida Penson Fernández, y Silvia Virginia Penson Fernández**, conjuntamente con el cotitular registral **Enrique Augusto Penson Paulus**, se sustenta en los argumentos señalados en la referida sentencia.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, cuando se trata de un derecho registrado a favor de un copropietario, coheredero o copartícipe, la facultad de conocer la acción de determinación de herederos o determinación de herederos y partición les compete a los tribunales, según el ordenamiento jurídico vigente. Por ello, para reconocer la calidad de cotitular a las partes que suscriben el acto de cancelación del derecho real accesorio, se deberá presentar ante el Registro de Títulos la actuación registral de partición sustentado en la decisión judicial que lo establezca.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Código Civil dominicano en el artículo 326, establece que “Para resolver sobre las reclamaciones de estado personal, los tribunales civiles son los únicos competentes”. Asimismo, cuando se trate de partición de un derecho inscrito sobre un inmueble registrado, le compete al tribunal de jurisdicción original correspondiente, conocer la citada acción.

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, el artículo 55 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece “*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*”. (sic).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, no se solicita la inscripción de determinación de herederos y partición mediante decisión judicial en la cual se declare o reconozca la calidad de coherederos a los citados señores, y por igual, que verse sobre la partición de la masa de bienes (muebles e inmuebles) que se encuentren a favor de la señora **Hilda Paulina Fernández Marte de Penson**.

CONSIDERANDO: Que, la figura de la partición no está reservada específicamente para bienes inmuebles, sino que por igual toca aspectos de bienes muebles (dinero, vehículos, etc.), razón por la cual, como señalamos anteriormente, tratándose en el caso de la especie un derecho real registrado (privilegio del vendedor no pagado) se torna una determinación de herederos y partición, donde las partes más allá de otorgar su consentimiento completo para la cancelación del privilegio del vendedor no pagado, éstas deberán de hacer constar a través de la decisión judicial que lo ordene, la forma en la cual fue dividida el derecho real de garantía que le correspondía a la señora **Hilda Paulina Fernández Marte de Penson**, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela núm. 309487413292, que tiene una extensión superficial de 6,432.08 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100312497*”, propiedad de la sociedad comercial **Lakefront Dominicana, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, el **Principio de Especialidad** establece que: “*consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*”; a su vez, el **Principio de Legitimidad** indica que: “*consiste en la depuración previa del derecho a registrar*”.

CONSIDERANDO: Que, el **Principio de Tracto sucesivo** establece que: “*con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos mediante los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan*” (Subrayado es nuestro).

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, interpuesto por la sociedad comercial **Lakefront Dominicana, S.R.L.**, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, toda vez que no se ha podido comprobar la vocación sucesoral que alegan los señores **Enrique Augusto Penson Paulus, Enrique Aquiles Penson Fernández, Raquel Aida Penson Fernández, y Silvia Virginia Penson Fernández**, frente a la señora **Hilda Paulina Fernández Marte de Penson**; 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 núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 63, 93, 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, interpuesto por la sociedad comercial **Lakefront Dominicana, S.R.L.**; 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, interpuesto por la sociedad comercial **Lakefront Dominicana, S.R.L.**, en contra del oficio núm. ORH-00000003867, relativo al expediente registral núm. 0322023551346, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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.

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