

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00043

FECHA
20-03-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0203

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por las señoras **Maiashanti Fiallo Hofiz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0906411-3, domiciliada y residente en la Avenida Republica de Colombia, Manzana A, No. 16 del Residencial Carmen Maria I, Sector Arroyo Hondo III, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, y **Devaki Fiallo Matos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No.001-1631086-3, domiciliada y residente en la calle José Amado Soler No. 69, Ensanche Paraíso, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Elizabeth Bautista José**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0937642-6, con estudio profesional abierto en la Avenida REPUBLIC DE Colombia, No. 80, Manzana B, Edificio 15, apartamento No. 202, Residencial Vila Graciela, Sector Arroyo Hondo III, esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. ORH-00000103164, de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024014352.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322023579607, inscrito el día diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:53:56 p. m., contentivo de Transferencia Inmobiliaria por Testamento, en virtud de la compulsa del acto auténtico No. 08/2018, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por la Dra. Maria de la Cruz Mercedes, notario

público del Distrito Nacional, matrícula No. 2581; en relación a los inmuebles identificados como: 1)“Apartamento No. 2-A, segunda Planta, del Condominio Residencial Maria José, edificado dentro de la Parcela No. **116-B-3-B-1**, del Distrito Catastral No. **03**, con una extensión superficial de **160.00** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100324390**”; 2) “Apartamento No. **C-3**, tercera planta, del condominio residencial Olimpo, edificado dentro de la Parcela **5-A-1-REF-48-A-REF**, del Distrito Catastral No. **04**, con extensión superficial de **140.00** metros cuadrados; identificado con la matrícula No. **0100323747**, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000102452, de fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024014352, inscrito en fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:00:05 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000102452, 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 a los inmuebles identificados como: 1)“Apartamento No. 2-A, segunda Planta, del Condominio Residencial Maria José, edificado dentro de la Parcela No. **116-B-3-B-1**, del Distrito Catastral No. **03**, con una extensión superficial de **160.00** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. **0100324390**; a favor de **Ramona Virginia Fiallo Chamah**”; 2) “Apartamento No. **C-3**, tercera planta, del condominio residencial Olimpo, edificado dentro de la Parcela **5-A-1-REF-48-A-REF**, del Distrito Catastral No. **04**, con extensión superficial de **140.00** metros cuadrados, identificado con la matrícula No. **0100323747**; a favor de la señora **Ramona Virginia Fiallo Chamah**”.

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-00000103164, de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024014352; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Transferencia Inmobiliaria por Testamento, la compulsa del acto auténtico No. 08/2018, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por la Dra. Maria de la Cruz Mercedes, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 2581, en relación a los inmuebles siguientes: 1)“Apartamento No. 2-A, segunda Planta, del Condominio Residencial Maria José, edificado dentro de la Parcela No. **116-B-3-B-1**, del Distrito Catastral No. **03**, con una extensión superficial de **160.00** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. **0100324390**; propiedad de la señora **Ramona Virginia Fiallo Chamah**”; 2) “Apartamento No. **C-3**, tercera planta, del condominio residencial Olimpo, edificado dentro de la Parcela **5-A-1-REF-**

48-A-REF, del Distrito Catastral No. **04**, con extensión superficial de **140.00** metros cuadrados, identificado con la matrícula No. **0100323747**; propiedad de la señora **Ramona Virginia Fiallo Chamah**”.

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.

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 veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

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 diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia².

¹ Sentencia No. 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, 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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, tomando en cuenta el párrafo anterior, se consideran partes involucradas de este proceso las señoras **Maiashanti Fiallo Hofiz** y **Devaki Fiallo Matos**, en calidad de beneficiarias y recurrentes, quienes en conjunto ostentan la calidad de beneficiarias y recurrentes en la presente acción recursiva, no siendo necesaria la notificación.

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 que: **i)** La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procuraba la transferencia inmobiliaria por disposición testamentaria, sobre los inmuebles antes citados; **ii)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. No. ORH-00000102452, de fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024); **iii)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del citado oficio No. ORH-00000102452, la cual fue rechazada mediante oficio No. ORH-00000103164, de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

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, en fecha 10 de noviembre del año 2023, se solicita ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional la ejecución parcial del testamento por acto autentico y transferencia de los derechos propiedad de la finada Ramona Virginia Fiallo Chamah; **ii)** que, el Registro de Títulos rechazo en reiteradas ocasiones 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, del Resolución No. 787-2022, Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; **iii)** que, lo que se ha sometido a esa jurisdicción inmobiliaria, es una ejecución parcial de transferencia por disposición testamentaria, donde no existe Litis, ni determinación de herederos, ni partición, siendo la misma competencia de manera administrativa para la ejecución de lo solicitado; **iv)** que, de hecho, y aun sin estar vigente el alegado artículo 137 del referido reglamento, y a pesar de que el testamento como acto traslativo de propiedad se basta por sí mismo sin necesidad de procedimiento alguno; **v)** que, en virtud de lo antes expuesto, se proceda a ordenar el cumplimiento de nuestro petitorio y sea realizada la transferencia conforme consta en la compulsa del testamento de la finada **Ramona Virginia Fiallo Chamah**.

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: “*Se rechaza presente expediente, en virtud de la aplicación del Art. 137,*

del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, que establece la competencia de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y de la Jurisdicción Ordinaria con relación a las sucesiones testamentarias” (Sic).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de la documentación aportada, se observa que, en primera instancia, la parte recurrente procedió a solicitar ante la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la homologación y ejecución de testamento referente a los bienes de la señora Ramona Virginia Fiallo Chamah, declarando de oficio su incompetencia y remitiendo a las solicitantes a proveerse por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, fundamentando su decisión en que: “(...) *tanto el legatario a título universal como el legatario a título particular, deben pedir la entrega de los bienes que le son legados, conforme se desprende de la aplicación conjunta de los artículos 1011 y 1014 del mismo código, pues en ese contexto, a los legatarios no les ha sido atribuido el poder de poseer de pleno derecho los bienes de su causante... en ese sentido, la demanda en envío de posesión escapa a la competencia del Tribunal de Tierras, pues esta jurisdicción ha sido exclusiva y limitativamente facultada, para conocer de aquellas determinaciones de herederos que se acompañan de la partición del inmueble relicto entre los coherederos o copropietario del mismo, lo que no se verifica el caso de la especie conforme lo hemos indicado anteriormente”.*

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, la parte recurrente apodera a la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia, la solicitud de homologación de la compulsa del acto de testamento No. 08/2018, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por la Dra. Maria de la Cruz Mercedes, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 2581, siendo rechazada en virtud del siguiente fundamento: “(...) *este tribunal es de criterio que el acto antes citado, que se nos solicita sea homologado no se encuentra dentro de aquellos actos que para su ejecución necesiten ser homologados por sentencia de un tribunal, ya que pueden ser ejecutados cuando cumplan con el mandato de la ley, razones por las que procede a rechazar la solicitud”.*

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.*”.

CONSIDERADO: Que, a su vez, el Art. 137, Párrafo I, del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, Resolución Núm. 787-2022, establece que: “En caso de sucesiones testamentarias, los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria tienen competencia para conocer la partición solo cuando se trate de testamentos auténticos” (Subrayado nuestro).

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, lo cierto es que en virtud de lo establecido en la disposición legal descrita en el párrafo anterior, queda comprobado que el Registro de Títulos no está facultado para conocer y determinar de manera administrativa, la calidad

de los herederos de un *de cuius*, 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, ostenta el criterio de que existen otras vías de derecho que deben ser agotadas, a los fines de procurar la determinación de herederos correspondiente a la señora **Ramona Virginia Fiallo Chamah**.

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.

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 las señoras **Maiashanti Fiallo Hofiz** y **Devaki Fiallo Matos**, en contra del oficio Núm. ORH-00000103164, de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024014352, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral.

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/yga