



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00045

FECHA
20-03-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0339

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 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 fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por las señoras **Pura Dina Ortíz Fernández de Domínguez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1020862-6, domiciliada y residente en la calle 26 Oeste, casa No. 8, sector Los Prados, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; **Marisol Noemi Domínguez Ortíz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1895875-6, domiciliada y residente en la calle 26 Oeste, casa No. 8, sector Los Prados, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; **Rosa María Domínguez Ortíz**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 402-2416759-9, domiciliada y residente en la calle 26 Oeste, casa No. 8, sector Los Prados, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos a la **Lcda. Mirtha Luisa Gallardo del Rosario**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0144459-4, domiciliada y residente en el Distrito Nacional; **Lcdo. Juan Carlos Nuño Nuñez**, dominicano, mayor de edad, casado, domiciliado y residente en el Distrito Nacional, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0086780-3, ambos con estudio profesional abierto en la calle El Número, casa No. 52-1, primer nivel, sector de Ciudad Nueva, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000103675, de fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023654536.

VISTO: El expediente registral No. 0322023654536, inscrito en fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:19:17 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por

Determinación de Herederos y Partición, en virtud de la sentencia civil No. 532-2023-SSEN-00658, de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en Asuntos de Familia; en relación al inmueble descrito como: “*Solar No. 5, Manzana No. 2656, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 500.15 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100135445*”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 78/2024, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Pedro de la Cruz Manzueta, alguacil ordinario de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **William Sócrates Domínguez Ortíz**, en calidad de continuador jurídico del titular registral y beneficiario de la transferencia que se pretende ejecutar mediante el expediente que nos ocupa.

VISTO: El acto de alguacil No. 79/2024, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Pedro de la Cruz Manzueta, alguacil ordinario de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a las señoras **Neidy Esther Domínguez Ortíz** y **Raquel Eunice Domínguez Ortíz**, en calidad de continuadoras jurídicas del titular registral y beneficiarias de la transferencia que se pretende ejecutar mediante el expediente que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar No. 5, Manzana No. 2656, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 500.15 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100135445*”.

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 ha sido apoderada de un recurso jerárquico, en contra del oficio No. ORH-00000103675, de fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023654536; contenido de solicitud de Transferencia por Determinación de Herederos y Partición, en virtud de la sentencia civil No. 532-2023-SSEN-00658, de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en Asuntos de Familia; en relación al inmueble descrito como: “*Solar No. 5, Manzana No. 2656, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 500.15 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100135445*”, propiedad de **Sócrates Dimas Domínguez Hernández**.

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, en otro orden de ideas, 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 diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (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 veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022). Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha trece (13) del mes de febrero 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 treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha trece (13) del mes de febrero del año

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.

dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia².

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, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **William Sócrates Domínguez Ortíz, Neidy Esther Domínguez Ortíz y Raquel Eunice Domínguez Ortíz**, en calidad de continuadores jurídicos del titular registral y beneficiarios de la transferencia que se pretende ejecutar mediante el expediente que nos ocupa, a través de los citados actos de alguaciles Nos. 78/2024 y 79/2024, sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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 interpuesta 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: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procuraba la ejecución de la solicitud de Transferencia por Determinación de Herederos y Partición, relativa al inmueble antes descrito; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000103675, de fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor **Sócrates Dimas Domínguez** falleció en fecha 07 de octubre del año 2020, siendo propietario conjuntamente con su esposa sobreviviente la señora **Pura Dina Ortíz Fernández de Domínguez** del inmueble que nos ocupa; **ii)** que, la señora **Pura Dina Ortíz Fernández de Domínguez** y sus hijas **Marisol Noemi Domínguez Ortíz y Rosa María Domínguez Ortíz**, demandaron en determinación de herederos y partición de bienes sucesorales a sus hijos y hermanos los señores **William Sócrates Domínguez Ortíz, Neidy Esther Domínguez Ortíz y Raquel Eunice Domínguez Ortíz**, siendo apoderada la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, quien dictó la Sentencia No. 532-2023-SSN-00658; **iii)** que, al momento de inscribir la referida sentencia ante el Registro de Títulos correspondiente, fue emitido

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

un oficio de subsanación por parte del órgano registral, solicitando la corrección de la sentencia a los fines de hacer constar el número del documento de identidad correspondiente a la señora **Neidy Esther Domínguez Ortíz**; iv) que, ante la imposibilidad de subsanar el requerimiento, toda vez que la referida señora se ha negado a cooperar en el proceso, el Registro de Títulos procedió a rechazar la solicitud sometida a su escrutinio; v) que, en ese sentido, solicitamos que sean emitidos los certificados de títulos en favor de los señores **Pura Dina Ortíz Fernández de Domínguez, Mariel Noemi Domínguez Ortíz, Rosa María Domínguez Ortíz, William Sócrates Domínguez Ortíz y Raquel Eunice Domínguez Ortíz**, independientemente de las irregularidades que puedan existir en relación a la señora **Neidy Esther Domínguez Ortíz**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, procedió a rechazar la solicitud sometida a su escrutinio indicando lo siguiente: *“SE RECHAZA el presente expediente en todas sus partes y de manera definitiva en virtud de la imposibilidad presentada por la parte interesada de subsanar la irregularidad detectada”*.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- 1) Que, el señor **Sócrates Dimas Domínguez Hernandez** consta en nuestros sistemas como titular registral del inmueble identificado como: *“Solar No. 5, Manzana No. 2656, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 500.15 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100135445”*, verificándose conforme el acta de defunción emitida en fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020) que falleció en fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020).
- 2) Que, en ese sentido, las señoras **Pura Dina Ortíz Fernández de Domínguez, Marisol Noemi Domínguez y Rosa María Domínguez Ortíz** procedieron a incoar una demanda en determinación de herederos y partición de bienes, en contra del señor **William Sócrates Domínguez Ortíz**, resultando apoderada la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en Asuntos de Familia.
- 3) Que, el referido tribunal emitió la sentencia civil No. 532-2023-SSEN-00658, de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), mediante la cual se determinó que las personas con calidad de suceder al de cujus **Sócrates Dimas Domínguez Hernandez** son los señores **Pura Dina Ortíz Fernández de Domínguez, Marisol Noemi Domínguez Ortíz, Rosa María Domínguez Ortíz, William Sócrates Domínguez Ortíz, Raquel Eunice Domínguez Ortíz y Neidy Esther Domínguez Ortíz**.
- 4) Que, asimismo, en el dispositivo de la referida sentencia, se ordenó que el derecho de propiedad del inmueble antes descrito fuese registrado de la siguiente forma: a) un porcentaje de participación de un 50% en favor de **Pura Dina Ortíz Fernández de Domínguez**; b) un porcentaje de participación

de un 10% en favor de **Marisol Noemi Domínguez Ortíz**; c) un porcentaje de participación de un 10% en favor de **Rosa María Domínguez Ortíz**; d) un porcentaje de participación de un 10% en favor de **William Sócrates Domínguez Ortíz**; e) un porcentaje de participación de un 10% en favor de **Raquel Eunice Domínguez Ortíz**; f) un porcentaje de participación de un 10% en favor de **Neidy Esther Domínguez Ortíz**.

- 5) Que, en la sentencia antes descrita, al momento de hacer constar las generales de los beneficiarios del derecho de propiedad, no fue consignada la numeración del documento de identidad correspondiente a la señora **Neidy Esther Domínguez Ortíz**.
- 6) Que, al ser inscrita para fines de ejecución la sentencia civil No. 532-2023-SS-00658, ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, fue emitido el oficio de fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), requiriendo la corrección de la referida sentencia para que fuese consignado el número del documento de identidad correspondiente a la señora **Neidy Esther Domínguez Ortíz**.
- 7) Que, contrario a lo solicitado en el oficio antes descrito, las partes aportaron la instancia de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), indicando la imposibilidad de aportar la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Neidy Esther Domínguez Ortíz**, toda vez que la referida señora se ha negado a cooperar en el proceso de transferencia, por lo que el Registro de Títulos procedió a calificar de manera negativa la rogación.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, al artículo 36, del Reglamento de General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), en su literal a, establece lo siguiente: *“Para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, las decisiones judiciales y los actos convencionales que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre inmuebles, deben consignar: a) Tratándose de personas físicas: nombres y apellidos completos, tal como constan en la Cedula de Identidad y Electoral, número de Cédula de Identidad y Electoral o del pasaporte según corresponda; nacionalidad; mayoría o minoridad; domicilio; estado civil, nombres, apellidos y demás generales del cónyuge y Cedula de Identidad y Electoral o pasaporte, y el régimen matrimonial en caso de corresponder”*.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige que el Registro de Títulos al momento de calificar la inscripción de un asiento registral que tenga como fundamento una decisión judicial, como ocurre en el caso en la especie, debe procurar que consten de forma suficiente e inequívoca los datos que permitan aplicar correctamente el principio de especialidad en relación al sujeto; aspecto que no se cumple en el presente expediente, toda vez que no consta la numeración del documento de identidad correspondiente a la señora **Neidy Esther Domínguez**.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, las partes manifiestan que la señora **Neidy Esther Domínguez** se ha negado a cooperar en el presente proceso, por lo que solicitan que lo ordenado por la sentencia civil No. 532-2023-SS-00658, sea ejecutado de manera parcial únicamente emitiendo los extractos de certificados de títulos en favor de los señores **Pura Dina Ortíz Fernández Domínguez, Marisol Noemi Domínguez**

Ortíz, Rosa María Domínguez Ortíz, William Sócrates Domínguez Ortíz y Raquel Eunice Domínguez Ortíz, por haber cumplido con todos los requisitos necesarios y exigidos por la normativa.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, cabe resaltar que la actuación que nos ocupa, contentiva de **Transferencia por Determinación de Herederos y Partición**, se encuentra contenida en un mismo asiento registral, y, por tanto, no procede su ejecución de manera parcial, debiendo la sentencia civil No. 532-2023-SSEN-00658, de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ser ejecutada de manera íntegra de conformidad con lo establecido en su dispositivo.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 16, 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**”* (Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente que solicite ante la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la corrección de la sentencia civil No. 532-2023-SSEN-00658, a los fines de que se incluya la numeración de un documento de identidad relativo a la señora **Neidy Esther Domínguez**, para posteriormente procurar la transferencia de los derechos de propiedad ante el Registro de Títulos correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar 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 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 36, literal a, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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 **Pura Dina Ortíz Fernández de Domínguez, Marisol Noemi Domínguez Ortíz y Rosa María Domínguez Ortíz**, en contra

del oficio No. ORH-00000103675, de fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023654536; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado 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/daer