

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00049

FECHA
20-03-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0443

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 veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Nidia Mercedes Vasquez O.**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0109458-9, domiciliada y residente en la calle Brisas del Mar, Residencial Teresa, kilómetro 10 de Las Américas, municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Ramona Crossis Minyetti**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0077883-6, con estudio profesional abierto en la casa marcada con el No. 109, de la avenida Guarocuya, edificio Genesis (O), Apartamento 101, El Millón, Distrito Nacional, teléfono No. 809-383-8613, correo electrónico: dravasquez04@hotmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000103947, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023652126.

VISTO: El expediente registral No. 0322023652126, inscrito el día veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:17:21 p.m., contenido de Transferencia Inmobiliaria por Sucesión (único heredero), en virtud de las siguientes documentaciones: a) compulsas del acto auténtico No. 15, de fecha diecinueve (19) del mes agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Lcda. Benita Almánzar Casmillo, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 4891; b) compulsas del acto auténtico No. 16, de fecha diecinueve (19) del mes agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Lcda. Benita Almánzar Casmillo, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 4891, en

relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **400410438171**, con una extensión superficial de **82.33 metros cuadrados**, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100274387**”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **400410438171**, con una extensión superficial de **82.33 metros cuadrados**, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100274387**”.

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-00000103947, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023652126; concerniente a la solicitud de Transferencia Inmobiliaria por Sucesión (único heredero), en virtud de las siguientes documentaciones: a) compulsas del acto auténtico No. 15, de fecha diecinueve (19) del mes agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Lcda. Benita Almánzar Casmillo, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 4891; b) compulsas del acto auténtico No. 16, de fecha diecinueve (19) del mes agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Lcda. Benita Almánzar Casmillo, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 4891, en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **400410438171**, con una extensión superficial de **82.33 metros cuadrados**, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100274387**”, propiedad de la señora **Inés Altagracia Ovalles de Vásquez**.

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, 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 ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintitrés (23) 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 materia¹.

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm.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 que: **a)** La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procuraba la transferencia inmobiliaria por sucesión (único heredero), con relación 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-00000103947, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** 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, la señora **Nidia Mercedes Vasquez O.**, se encuentra desprovista de las garantías constitucionales relativas al derecho de propiedad, ante la negativa de la Registradora de Títulos del Distrito Nacional de ejecutar la actuación solicitada; **ii)** que, el caso que nos ocupa no se trata de una determinación de herederos y partición, para que sea conocida por el Tribunal de Jurisdicción Original competente, sino de una transferencia de derecho en virtud del acto autentico contentivo de determinación de herederos de un único sucesor, el cual tiene fe pública y se basta por sí mismo; **iii)** que, en virtud de las documentaciones que conforman el expediente, se evidencia que la señora **Nidia Mercedes Vasquez Ovalle**, es la única legataria universal del inmueble de referencia, toda vez que es la única continuadora jurídica de los señores **Jose Vasquez Rodriguez e Inés Altagracia Ovalles de J. de Vasquez**; **iv)** que, cabe resaltar que el Tribunal Civil ha sido constante en rechazar la homologación de un acto de determinación de herederos y los Tribunales de Tierras como jurisdicción de excepción no son competentes para conocer de la homologación del acto de determinación de herederos si no hay partición; **v)** que, la solicitante se encuentra imposibilitada, por estar cerradas todas las vías conferidas por la Ley, para la ejecución que se requiere, **vi)** que, en virtud de lo antes expuesto, ejecutar la solicitud de inscripción de transferencia inmobiliaria de un único sucesor, y en consecuencia, proceda a transferir los derechos del inmueble que nos ocupa, en favor de la señora **Nidia Mercedes Vasquez Ovalles**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la rogación sometida a su escrutinio debía ser rechazada en atención a que: *“RECHAZAR, el presente expediente toda vez que no fue depositada Resolución emitida por el Tribunal apoderado de la Determinación de Herederos que nos ocupa, en la cual sea instruido este Registro de Títulos, respecto de la rogación que compone el presente expediente”*.

CONSIDERADO: Que, en ese tenor, es preciso resaltar que cuando se trata de determinación de herederos sobre inmuebles registrados, la parte *in-fine* del artículo 57 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, establece lo siguiente: *“(…) 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, 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 ese mismo orden de ideas, resulta importante señalar que a raíz de lo establecido por el artículo 13 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario y por la Sentencia No. TC/0477/15, dictada por el Tribunal Constitucional en fecha cinco (05) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015), se le otorga la facultad a la Dirección Nacional de Registro de Títulos para establecer los requisitos que entienda pertinentes a los fines de proceder con las inscripciones de actuaciones registrales.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, mediante la Resolución No. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por esta Dirección Nacional, se establece que el documento base que sirve como fundamento para la actuación registral que nos ocupa de Transferencia por Sucesión de Único Heredero es el original o copia certificada de la decisión judicial que acoge la determinación de heredero, debidamente registrada.

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 le exhorta a la parte recurrente agotar el proceso de determinación de heredero por ante los tribunales ordinarios, para posteriormente procurar la transferencia del inmueble que nos ocupa, cumpliendo con todos los requisitos establecidos para esos fines.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que mediante el mismo, se pretende la ejecución de la actuación registral contentiva de Transferencia Inmobiliaria por Sucesión (único heredero), sin embargo, la documentación aportada para tales fines no cumple con los requisitos establecidos mediante la Resolución No. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por esta Dirección Nacional; 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 13, 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 **Nidia Mercedes Vasquez O.**, en contra del oficio No. ORH-00000103947, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023652126; 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