

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00061

FECHA
19-04-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0875

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de abril 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 veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Reynaldo Esteban Feliz Viñas, Luisa Elena Feliz Viñas y Luis Roberto Feliz Viñas**, de nacionalidad dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-1271823-4, 0011564464-3 y 001-1671266-2, domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Manuel Fermín Solís de los Santos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1011269-5, con estudio profesional abierto en la Calle El Conde, Esquina José Reyes, No. 56, edificio La Puerta del Sol, apartamentos Nos. 301, 302 y 303, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. ORH-00000105711, de fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024083834.

VISTO: El expediente registral Núm.0322023636848 (original núm. 0322023532791), inscrito el día dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:40:30 p. m., contentivo de Transferencia Inmobiliaria por Testamento, en virtud de la Sentencia Civil No. 531-2021-SSen-00666, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil dos (2022), emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia, contentiva de entrega de legado y ejecución testamentaria del Testamento Núm. 03/2002, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil dos (2002), instrumentado por la Lcda. Gregoria García

Núñez, notario público del Distrito Nacional; en relación a los inmuebles identificados como: 1) “*Primera planta de la casa No. 31, de la calle Caonabo, Apartamento No. 31-8, amparado en el certificado de Título No. 83-12428-A, con una extensión superficial de 240.00 metros cuadrados*”; 2) “*Segunda planta de la casa 31A, de la de la calle Caonabo, del sector Gazcue, amparado en el certificado de Título No. 83-12428-A, con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000103476, de fecha dos (24) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024083834, inscrito en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:16:55 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000103476, 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. 31-A, segunda Planta, del Condominio Pura, edificado dentro del Solar No. 6-A, manzana No. 262 del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100374142*”; 2) “*Apartamento No. 31-B, primera planta, del Condominio Pura, edificado dentro del Solar No. 6-A, manzana No. 262 del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100374159*”; propiedad de **Ramona Antonia Rosario Diaz**.

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-00000105711, de fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024083834; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de transferencia inmobiliaria por testamento, en virtud de la Sentencia Civil No. 531-2021-SSEN-00666, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil dos (2022), emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia, contentiva de entrega de legado y ejecución testamentaria del Testamento Núm. 03/2002, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil dos (2002), instrumentado por la Lcda. Gregoria García Núñez, notario público del Distrito Nacional, en relación a los inmuebles siguientes: 1) “*Apartamento No. 31-A, segunda Planta, del Condominio Pura, edificado dentro del Solar No. 6-A, manzana No. 262 del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100374142*”; 2) “*Apartamento No. 31-B, primera planta, del Condominio Pura, edificado dentro del Solar No. 6-A, manzana No. 262 del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados,*

ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100374159; propiedad de Ramona Antonia Rosario Diaz”.

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 veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veintidós (22) del mes de marzo 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 ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintidós (22) del mes de marzo del

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.

año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) del mes de marzo 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.

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 los señores **Reynaldo Esteban Feliz Viñas, Luisa Elena Feliz Viñas y Luis Roberto Feliz Viñas**, en calidad de beneficiarios, quienes en conjunto ostentan la calidad de 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. ORH-00000103476, de fecha veinticuatro (24) 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-00000103476, la cual fue rechazada mediante oficio No. ORH-00000105711, de fecha ocho (08) del mes de marzo 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, con relación a una solicitud de inscripción de transferencia, la registradora de títulos del Distrito Nacional emitió el oficio de fecha 24 de enero del año 2024, bajo el argumento de que el testamento legado por la Sra. Ramona Antonia Rosario Diaz no especifica la designación catastral del inmueble en lo que respecta al solar y la manzana sobre los cuales se construyeron los indicados apartamentos; **ii)** que, en la referida decisión el registro de títulos, inadvirtió el efecto jurídico de la decisión marcada con el num.531-2022-SSEN-00666, de fecha 24 de febrero del año 2022, sentencia en la cual de conformidad con la certificación emitida por la Suprema Corte de Justicia, adquirió la autoridad irrevocable de la cosa juzgada y por ende sus efectos se hacen definitivos; **iii)** que, el oficio recurrido violenta las disposiciones de nuestra constitución, en lo referente al derecho de propiedad y al principio de seguridad jurídica que le asiste a la propietaria, así como violenta el principio de la cosa juzgada, en virtud del cual queda prohibido volver de nuevo a litigar sobre lo que el juez ha definitivamente

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

inmutablemente declarado en la sentencia; **iv)** que, en virtud de lo antes expuesto, se proceda a revocar el oficio de fecha 08 de marzo del año 2024 y disponer la transferencia a nombre de los señores señores Reynaldo Esteban Feliz Viñas, Luisa Elena Feliz Viñas y Luis Roberto Viña, sobre los inmuebles en cuestión.

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: *“Rechazar, el presente expediente, en vista de que el testamento legado por la señora Ramona Antonia Rosario Diaz, no especifica la designación catastral del inmueble en lo que respecta al solar y la manzana sobre los cuales se construyeron los indicados apartamentos, en adición a lo cual, también se consigna como 31-8, al apartamento 31-B”*(Sic).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de la documentación aportada, se observa que, la parte recurrente procedió a interponer ante la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia, la demanda en Entrega de Legado y Ejecución Testamentaria referente a los bienes de la señora Ramona Antonia Rosario Diaz, proceso que culminó en la Sentencia Civil No. 531-2021-SSEN-00666, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil dos (2022), estableciendo en su parte dispositiva lo siguiente: *“Acoge la presente demanda en Entrega de Legado y Ejecución Testamentaria, con aquiescencia de la parte demandada a través de sus abogados (...), en consecuencia, ordena la ejecución del Testamento Núm. 03/2002, de fecha 20 de febrero del año 2002, instrumentado por la Lcda. Gregorio Garcia Nuñez, notaría pública del Distrito Nacional, de los bienes relictos de la finada, señora Antonia Rosario Diaz, a favor de los señores Luis Roberto Feliz Viñas, Reynaldo Esteban Feliz Viñas y Luisa Elena Feliz Viñas, por los motivos expuestos en esta decisión”*.

CONSIDERADO: Que, en ese sentido, es preciso resaltar que la citada Sentencia Civil No. 531-2021-SSEN-00666, no establece en su contenido, la descripción correcta de los inmuebles objeto de la presente acción recursiva; por el contrario, el numeral 8., de la referida decisión judicial describe textualmente el contenido del Testamento Núm. 03/2002, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil dos (2002), en el cual fueron consignados de manera expresa los inmuebles legados, identificados como: 1) *“Primera planta de la casa No. 31, de la calle Caonabo, Apartamento No. 31-8, amparado en el certificado de Título No. 83-12428-A, con una extensión superficial de 240.00 metros cuadrados”*; y, 2) *“Segunda planta de la casa 31A, de la calle Caonabo, del sector Gazcue, amparado en el certificado de Título No. 83-12428-A, con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados”*.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el principio II de la Ley 108-05, del 23 de marzo del año 2005, de Registro Inmobiliario, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad el cual consistente en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, dicha situación impide a esta Dirección Nacional de Registro de Títulos aplicar el criterio de especialidad, toda vez que el documento base que conforma la actuación registral (decisión judicial), no establece de la designación catastral que identifica el inmueble registrado sobre los que se

solicita la inscripción del derecho de propiedad en favor de los recurrentes; en adición a esto, el referido testamento Núm. 03/2002 sobre el que se ordena la ejecución de transferencia, no describe la designación catastral correcta de ambos inmuebles, lo cual imposibilita la aplicación del citado principio registral respecto al objeto.

CONSIDERANDO: Que, contrario a los argumentos esbozados por la parte recurrente, es importante esclarecer que, si bien en principio nos encontramos frente a una solicitud de transferencia inmobiliaria en virtud de una decisión judicial que ordena ejecución testamentaria, lo cierto es que el órgano registral previo a concretar el ejercicio de la función calificadora en un acto administrativo, está obligado a valorar adecuadamente los principios registrales y la norma vigente al caso en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, la base del sistema registral inmobiliario de la República Dominicana es el inmueble, de conformidad con la normativa aplicable, por ende, toda actuación ante el Registro de Títulos contentiva de derecho, carga, gravamen, anotación, medida provisional e incluso, certificación, debe sustentarse sobre un inmueble registrado. En efecto, al verificar el expediente objeto de este recurso jerárquico, se ha comprobado que las motivaciones que dieron lugar al resultado de la calificación registral de la actuación sometida a su escrutinio, fueron debidamente fundamentadas de conformidad con la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en la especie, resulta imperante destacar que el artículo el artículo 20 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución 788-2022), consagra lo siguiente: *“La base del sistema registral inmobiliario dominicano es el inmueble, sobre el que se realizan todos los asientos de inscripciones, anotaciones y cancelaciones de derechos reales, cargas y gravámenes. A su vez, el artículo 21 del citado reglamento dispone: “Inmueble registrado es toda parcela o superficie de terreno, con todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al suelo, individualizado mediante un plano de mensura con una designación catastral, sobre el cual existe un derecho de propiedad registrado en el Registro de Títulos”* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual modo en atención al citado reglamento se considera una irregularidad insubsanable, dando lugar al rechazo de la actuación, los actos que no permita la adecuada aplicación del principio de especialidad. Asimismo, se considera un requisito de fondo la identificación correcta del inmueble en el documento que sustenta la operación registral, estableciéndose en la normativa vigente que cuando se trate de unidades de condominio soportada en constancia anotada, además de la designación catastral, se debe identificar la unidad de condominio, propietario y extensión superficial conforme lo publicitado en los asientos registrales.

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, artículos 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 20, 21, 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 los señores **Reynaldo Esteban Feliz Viñas, Luisa Elena Feliz Viñas y Luis Roberto Feliz Viñas**, en contra del Núm. ORH-00000105711, de fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024083834, 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