

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00062

FECHA
09-05-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0460

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de mayo 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 veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Hilario Fermín Jiménez**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 065-0014068-3, soltero, domiciliado y residente en la carretera Samaná-Sánchez, Sector de la Pascuala, del Distrito Municipal de Arroyo Barril, del municipio de Santa Bárbara de Samaná, Provincia Samaná; **Marie Luce Lucien Joseph**, francés, mayor de edad, Pasaporte No. 20CH59537, domiciliado y residente en el Distrito Municipal de Arroyo Barril, del municipio de Santa Bárbara de Samaná, Provincia Samaná; quienes tienen como apoderado especial al **Lic. Roberto Hernández Difo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 056-0016599-6, con estudio profesional abierto en la calle 27 de febrero, No. 85, Apartamento No. 201, Plaza Kryzan, del Municipio San Francisco de Macorís, Provincia Duarte, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.217550, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642409166.

VISTO: El expediente registral No. 5642308115, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:51:00 p. m., contentivo de solicitud de Emisión de Duplicado por Pérdida, Determinación de Herederos y Transferencia, en virtud de: a) Compulsa del acto auténtico No. 40/2020, de fecha 26 de mayo de 2020, instrumentado por el Lic. Rafael Dotel Vanderpool, notario público de Samaná, matrícula No. 3091; b) Sentencia No. 540-2023-SSen-00188, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná; c) el acto bajo firma privada de fecha 26 de mayo de

2020, suscrito entre Hilario Fermín Jiménez (vendedor) y Marie Luce Lucien Joseph, legalizadas las firmas por el Lic. Lic. Rafael Dotel Vanderpool, notario público de Samaná, matrícula No. 3091, en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. 1887, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 26,333.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000155196”, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, mediante oficio No. O.R.214166, de fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral No. 5642409166, inscrito en fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:31:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, en contra del citado oficio No. O.R.214166, 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 al inmueble identificado como: “Parcela No. 1887, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 26,333.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000155196”.

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. O.R.217550, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642409166; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Determinación de Herederos y Transferencia, en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. 1887, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 26,333.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000155196”, propiedad de los señores **Vicente Fermin y Cirila Paredes**.

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 quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte tomó conocimiento en fecha veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Samaná, procura la Emisión de Duplicado por Pérdida, Determinación de Herederos y Transferencia, en favor de los señores **Hilario Fermín Jiménez** y **Marie Luce Lucien Joseph**, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1887, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 26,333.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000155196”*, propiedad de los señores **Vicente Fermin** y **Cirila Paredes**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Samaná, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión estableciendo que los señores **Vicente Fermin** y **Cirila Paredes**, no poseen generales en los asientos originales de la *“Parcela No. 1887, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 26,333.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000155196”*, por lo que, al no evidenciarse los datos personales completos de los referidos señores, se encontraban imposibilitados de aplicar el principio de especialidad y legitimidad en cuanto al sujeto del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, el citado oficio No. O.R.214166, fue impugnado mediante solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada mediante el oficio de rechazo No. O.R.217550, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), el cual en su dispositivo estableció lo siguiente: *“se rechaza la emisión de duplicado por pérdida, determinación de herederos y venta por incumplir el mismo con el principio de especialidad, en razón de que no es posible validar las generales de los señores Vicente Fermín y Cirila Paredes...”*(sic).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en resumen, lo siguiente: **i)** Que, los señores **Vicente Fermin** y **Cirila Paredes** adquirieron su derecho de propiedad mediante Decreto de Registro y no le fue consignado su documento de identidad; **ii)** Que, en el transcurso de la vida se extravió el duplicado de Certificado de Títulos, emitido a favor de dichos titulares registrales; **iii)** Que, los señores **Vicente Fermin** y **Cirila Paredes** fallecieron y dejaron como único heredero al señor **Francisco Fermín Paredes**; **iv)** Que, a su vez, el señor **Francisco Fermín Paredes** fallece y deja un hijo de nombre **Hilario Fermín Jiménez**; **v)** Que, este último, mediante acto de venta de fecha 26 de mayo de 2020, transfiere una parte de sus derechos sobre el inmueble heredado, favor del señor **Marie Luce Lucien Joseph**; **vi)** Que, lo antes esbozado fue debidamente valorado por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, Tribunal que emitió la Sentencia No. 540-2023-SSSEN-00188, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), contentiva de Homologación de Actos de Determinación de Herederos y Transferencia por venta; **vii)** Que, fueron depositados todos los documentos que permiten al

Registro de Títulos aplicar el criterio de especialidad, en cuanto a los sujetos de derecho, razón está por la cual solicitamos se ordene al Registro de Títulos de Samaná sea registrada la parcela antes descrita en favor de los señores **Hilario Fermín Jiménez** y **Marie Luce Lucien Joseph**.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y luego de ponderar los argumentos esbozados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima relevante destacar que, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, en el ejercicio de sus atribuciones, verificó la calidad ostentada por los señores **Vicente Fermin** y **Cirila Paredes**, por lo que, producto de su ponderación emitió la Sentencia No. 540-2023-SS-00188, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), ordenando en su parte dispositiva numeral sexto, lo siguiente: “Ordena a la Registradora de Títulos de Samaná a ejecutar lo acordado entre las partes en cuanto al inmueble Parcela No. 1887, del D. C. No. 07, de Samaná, con una extensión superficial de 26,333.00 metros cuadrados, amparado mediante Certificado de Título, matrícula No. 3000155196: cancelar ese certificado de títulos y en su lugar expedir nuevos certificados de títulos con la siguiente distribución: A) La totalidad del 95% para el señor Hilario Fermín Jiménez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 065-0014068-3, soltero; B) La totalidad del 5%, para el señor **Marie Luce Lucien Joseph**, de nacionalidad francesa, mayor de edad, Pasaporte No. 20CH59537”. (Sic).

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) dispone el **Principio de Rogación**, que establece: “*Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente*”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, hemos observado que, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná valoró la documentación aportada por la parte interesada, homologando el acto notarial de declaración jurada de Determinación de Herederos, en el cual el señor **Hilario Fermín Jiménez** resulta único heredero de los señores **Vicente Fermin** y **Cirila Paredes**, por lo que, ordena la transferencia del inmueble identificado como “*Parcela No. 1887, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 26,333.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000155196*”, a su favor, así como la transferencia por venta de una parte y porción de los derechos dicho señor **Hilario Fermín Jiménez**, a favor del señor **Marie Luce Lucien Joseph**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional ha podido aplicar el criterio de especialidad, en relación con el sujeto del derecho, contenido en el principio II de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, el cual consiste en: “*La correcta determinación del sujeto, objeto y causa del derecho a registrar*” (énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: El Registro de Títulos debe someter sus actuaciones al cumplimiento del principio de especialidad, que busca transparentarlo y dotarlo de certeza al sujeto, objeto y causa del derecho. Verificándose en el caso que nos ocupa, mediante las documentaciones descritas, que el tribunal ordena de

forma expresa al Registro de Títulos la cancelación del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia e indica a favor de quien se deberá registrar, por lo que el órgano jurisdiccional procedió a realizar las valoraciones a los principios registrales.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **principio de eficacia**, contempla que: *“En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, de conformidad con lo que establece el **principio de eficacia**, descrito en el párrafo anterior, procede a acoger el presente recurso jerárquico, toda vez que, mediante las documentaciones debidamente examinadas pudo ser aplicado correctamente el **principio de especialidad**, establecido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Samaná; 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 de Samaná, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, y el criterio de especialidad de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), y 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo.

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, **acoge** el recurso jerárquico, incoado por los señores **Hilario Fermín Jiménez** y **Marie Luce Lucien Joseph**, en contra del oficio No. O.R.217550, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642409166; y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:51:00 p. m., contentiva de solicitud de Emisión de Duplicado de Certificado de Título por pérdida, Determinación de Herederos y transferencia, en relación al siguiente inmueble:

a) “Parcela No. 1887, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 26,333.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000155196”, y, en consecuencia:

- i. Emitir el Duplicado del Certificado de Títulos por pérdida, a favor de **Vicente Fermin**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado con **Cirila Paredes**, mayor de edad, en virtud del acto auténtico No. 40/2020, de fecha 26 de mayo de 2020, instrumentado por el Lic. Rafael Dotel Vanderpool, notario público de Samaná, matrícula No. 3091;
- ii. Emitir el original y correspondientes extractos duplicados del Certificado de Título en la siguiente forma y proporción:
 - 1) El porcentaje de participación del 95% a favor del señor **Hilario Fermín Jiménez**, dominicana, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 065-0014068-3, soltero, en virtud de la Sentencia No. 540-2023-SS-00188, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná.
 - 2) El porcentaje de participación del 5% a favor del señor **Marie Luce Lucien Joseph**, de nacionalidad francesa, mayor de edad, Pasaporte No. 20CH59537, en virtud de la Sentencia No. 540-2023-SS-00188, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná.
- iii. Practicar el asiento registral de derecho de propiedad en el registro complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

QUINTO: 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/rmmp