



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00097

FECHA

19-07-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2024-1599

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de julio 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, **Leda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por los sucesores de Rina Margarita Cepeda Saldaña, señores **José Milton de Jesús Ángeles Cepeda**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0012407-2, domiciliado y residente en la calle 17 Oeste, edificio Carol 1, piso 3, apartamento A203, Sector Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional, **José Rafael Luna Cepeda**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 057-0009809-7, domiciliado y residente en la calle Mercedes No. 146, municipio de Pimentel, provincia Duarte, fallecido en el proceso, representado por su único continuador jurídico, señor **Michael Miguel Luna de Castro**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 057-0015871-9, domiciliado y residente en la calle José Alfredo Achecar No. 26, municipio de Pimentel, provincia Duarte, República Dominicana, y, la señora **Yoanna Araselis Cepeda**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0460983-9, domiciliada y residente en la calle F, Edificio 101, Piso 1, apartamento 101, sector Los Jardines de Gala, Santo Domingo, Distrito Nacional, esta última representada por el señor Jhomni Gilberto Guillen Frías, dominicano, mayor de edad, soltero, agrimensor, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0461166-0, domiciliado y residente en la Av. República de Colombia No. 80, apto. 302, residencial Villa Graciela del sector Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Daniel de Jesús Frías**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0375021-2, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en el Centro Comercial Kennedy, Local 315, Av. Jhon F. Kennedy, Km 7½, sector Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional; teléfono: (809) 697-7198; correo electrónico: dfrias2107@gmail.com.

En contra del oficio de rechazo Núm. OSU-00000233544, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024273455.

VISTO: El expediente registral original Núm. 0322024176654, inscrito en fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:22:36 p. m., contenido de solicitud de inscripción de Determinación de Herederos y Transferencia por Venta, teniendo como base los siguientes documentos: **a)** Sentencia civil Núm. 533-2023-SADM-00466, emitida por la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en Asuntos de Familia, que homologa el acuerdo de partición amigable; **b)** El acto bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito entre los señores **José Milton de Jesús Ángeles Cepeda, Michael Miguel Luna de Castro y Yoanna Araselis Cepeda**, esta última representada por el señor Jhomni Gilberto Guillen Frías, en calidad de vendedores, y los señores **José Antonio Frometa Lora y Dayanara Rodríguez López**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por la Lic. Amarilys Duran Salas, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3598; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000110019, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024273455, inscrito el día veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 12:48:28 p.m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio Núm. OSU-00000233544, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 273/2024, de fecha catorce (14) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Euclides Guzmán Medina, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **José Antonio Frometa y Dayanara Rodríguez López**, en calidad de compradores.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “Apartamento No. 202-Parqueo 202, Segundo Nivel, del condominio Ana Ivelisse I, edificado sobre la Parcela No. 14-PRO-A-1-W-12, del Distrito Catastral No. 04, con extensión superficial de 98.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100188533”;** **2) “Apartamento No. B-2, Segunda Planta, del condominio Residencial San Benito I, edificado sobre la Parcela No. 14-PRO-A-1-Z-10, del Distrito Catastral No. 04, con extensión superficial de 97.24 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”.**

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 de rechazo Núm. OSU-00000233544, de fecha once (11) del mes

de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024273455; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Determinación de Herederos y Transferencia por venta, con relación a los inmuebles identificados como: **1)** “Apartamento No. **202-Parqueo 202**, Segundo Nivel, del condominio Ana Ivelisse I, edificado sobre la Parcela No. **14-PRO-A-1-W-12**, del Distrito Catastral No. **04**, con extensión superficial de **98.00 metros cuadrados**, ubicado en el municipio y provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **0100188533**”; **2)** “Apartamento No. **B-2**, Segunda Planta, del condominio Residencial San Benito I, edificado sobre la Parcela No. **14-PRO-A-1-Z-10**, del Distrito Catastral No. **04**, con extensión superficial de **97.24 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional”..

CONSIDERANDO: Que, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha catorce (14) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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, en ese tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **José Milton de Jesús Ángeles Cepeda, Michael Miguel Luna de Castro y Yoanna Araselis Cepeda**, sucesores de la señora Rina Margarita Cepeda Saldaña (titular registral), en calidad de vendedores y parte recurrente; ii) **José Antonio Frometa y Dayanara Rodríguez López**, en calidad de compradores.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **José Antonio Frometa y Dayanara Rodríguez López**, en calidad compradores, a través del acto de alguacil Núm. 273/2024, de fecha catorce (14) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), sin embargo, dicha parte no ha 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos 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, la solicitud original fue rechazada en virtud de que no fue depositada la decisión judicial que determine la calidad sucesoral de las partes actuantes, documentación que se encuentra anexa al expediente; **ii)** que, fue sometido un Recurso de Reconsideración el cual fue declarado

inadmisible por no haber notificado a todas las partes; **iii**) que, fueron notificados a los señores **José Antonio Frometa y Dayanara Rodríguez López**, quienes constituyen los beneficiarios de la solicitud; **iv**) que, por lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a proceder con la solicitud de Determinación de Herederos y Transferencia por Venta, sobre los inmuebles de referencia.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la rogación original sometida a su escrutinio debía ser rechazada, fundamentado en que: *“las partes no cumplen con los requisitos de forma y fondo establecidos en la Legislación mencionada, en razón de que en el presente expediente no se encuentra depositada decisión judicial la cual determine la calidad sucesoral de las partes actuantes en la presente actuación”*. (sic)

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal acción en reconsideración, contra del oficio de rechazo Núm. ORH-00000110019, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el citado órgano registral, teniendo como resultado: (...) *“Declarar inadmisibile la presente solicitud de reconsideración, en vista de que no ha sido aportado el acto de alguacil, contentivo de notificación del presente recurso a las partes envueltas en el proceso, en virtud de lo establecido en el artículo 169 del Reglamento General de Registro de Títulos”*. (Sic).

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, para el conocimiento del expediente registral Núm. 0322024176654, contentivo de solicitud de inscripción de Determinación de Herederos y Transferencia por venta, ciertamente no había sido aportada la decisión judicial, mediante la cual, se ordene la vocación sucesoral de los señores **José Milton de Jesús Ángeles Cepeda y Yoanna Araselis Cepeda**, respecto a la cujus Rina Margarita Cepeda Saldaña y también la vocación sucesoral de **Michael Miguel Luna de Castro**, en representación de su padre fallecido, señor José Rafael Luna Cepeda.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, las partes procedieron a incoar una solicitud de reconsideración mediante el expediente registral Núm. 0322024273455, depositando entre el legajo de documentos la Sentencia civil Núm. 531-2022-SSEN-01455, emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en Asuntos de Familia, a los fines de subsanar la omisión del depósito de la decisión judicial que determine la calidad de las partes actuantes.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, es preciso citar lo que establece el artículo 168 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), a saber: *“La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con la solicitud de reconsideración, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta”*.

CONSIDERANDO: Que se colige que la normativa aplicable permite que al ejercerse los recursos administrativos se admitan nuevos documentos complementarios para su valoración, si no modifican ni varían el documento que fundamenta la rogación original, como ocurre en el caso que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, con lo descrito en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional, es de criterio de que los supuestos que dieron origen al rechazo de la rogación original con relación al depósito de la decisión judicial que determina la calidad sucesoral de los señores **José Milton de Jesús Ángeles Cepeda, Yoanna Araselis Cepeda y Michael Miguel Luna de Castro**, fueron esclarecidos con el depósito de la Sentencia civil Núm. 531-2022-SSEN-01455, antes descrita.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, luego de verificada la documentación aportada en el expediente de referencia, esta Dirección Nacional estima conveniente destacar que no se encuentra depositado el comprobante de pago de impuesto a la transferencia inmobiliaria emitido por la Dirección General de Impuestos Internos, o, en su defecto, certificación de exención emitida por la misma institución gubernamental, en relación a la venta suscrita entre los señores **José Milton de Jesús Ángeles Cepeda, Michael Miguel Luna de Castro y Yoanna Araselis Cepeda**, en calidad de vendedores, y los señores **José Antonio Frometa Lora y Dayanara Rodríguez López**, en calidad de compradores.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el documento que sustenta dicha transferencia, acto bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), no posee el sello que acredite el pago del impuesto, ni se encuentra depositado otro documento que valide que se ha saldado el impuesto a la transferencia inmobiliaria, contrariando así la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023),

CONSIDERANDO: Que, además, el documento de identidad y electoral del señor **Michael Miguel Luna de Castro** se encuentra cortado, lo que impide una correcta valoración de este.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, resulta importante destacar que la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, establece en su artículo 18 que: *“Los documentos de identidad deben estar legibles, de ambos lados, si corresponde, y vigentes a la fecha de suscripción del acto”*.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, 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, así las cosas, 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 inscripción de Determinación de Herederos y Transferencia por Venta, sin embargo, la documentación aportada para tales fines no cumple con los requisitos establecidos mediante Resolución 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, pero por motivos distintos; 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 contenido 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 Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 63, 164, 168, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023);

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 **José Milton de Jesús Ángeles Cepeda, Yoanna Araselis Cepeda y Michael Miguel Luna de Castro**, en contra del oficio Núm. OSU-00000233544, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024273455; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el 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/rmmp