

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00158**

FECHA  
**11-11-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-2450**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) día del mes de noviembre 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 dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Santa Aracelis Rodríguez Polanco**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0271371-6, domiciliada y residente en la calle Gaspar Polanco Núm. 256, sector Mirador Norte, Distrito Nacional; quien tiene como abogado apoderado especial al Lic. Nicolás Familia Medina, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0328428-7, con estudio profesional abierto en la avenida Independencia Núm. 1607, Segundo Nivel, sector La Feria, Distrito Nacional, teléfono No. 829-917-9270, correo electrónico: [nicolasfamilia@hotmail.com](mailto:nicolasfamilia@hotmail.com).

En contra del oficio No. OSU-00000246878, de fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024687812.

VISTO: El expediente registral No. 9082024687812, inscrito el día veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 2:36:09 p.m., contenido de Transferencia Inmobiliaria por Sucesión (único heredero), en virtud de las siguientes documentaciones: a) compulsas del acto auténtico Núm. 3, de fecha dos (02) del mes enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Cástulo A. Valdez Jiménez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 924; b) sentencia Núm. 533-2024-SADM-00214, de fecha primero (01) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela Núm. 205-A-57, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 282.03 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000064943”.

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. OSU-00000246878, de fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024687812; concerniente a la solicitud de Transferencia Inmobiliaria por Sucesión (único heredero), en virtud de las siguientes documentaciones: a) compulsas del acto auténtico Núm. 3, de fecha dos (02) del mes enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Cástulo A. Valdez Jiménez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 924; b) sentencia Núm. 533-2024-SADM-00214, de fecha primero (01) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. 205-A-57, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 282.03 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000064943”, propiedad de la señora **Cristina Polanco Escolástico**.

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 treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha dieciocho (18) del mes de octubre 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 materia<sup>1</sup>.

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.

---

<sup>1</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm.788-2022).

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 de Santo Domingo, 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 de Santo Domingo, a través del oficio No. OSU-00000246878, de fecha treinta (30) del mes de septiembre 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 **Santa Aracelis Rodríguez Polanco**, se encuentra desprovista de las garantías constitucionales relativas al derecho de propiedad, ante la negativa de la Registradora de Títulos del Santo Domingo, 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 auténtico 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 **Santa Aracelis Rodríguez Polanco**, es la única legataria universal del inmueble de referencia, toda vez que es la única continuadora jurídica de la finada **Cristina Polanco Escolástico**; **iv)** 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 por ausencia de 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, se solicita que se ejecute la inscripción de transferencia inmobiliaria de un único sucesor, y en consecuencia, se proceda a transferir los derechos del inmueble que nos ocupa, en favor de la señora **Santa Aracelis Rodríguez Polanco**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la rogación sometida a su escrutinio debía ser rechazada en atención a que: *“Se rechaza el presente expediente en virtud de que la presente solicitud no cumple con los requisitos para la actuación, toda vez que no fue aportado el documento base para la actuación conforme a lo establecido en el artículo 24, numeral 93 de la Resolución No. DNRT-DT-2023-001 sobre Requisitos para actuaciones Registrales (...)”*.

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, el Registro de Títulos no está facultado para 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 el artículo 24, numeral 93, literal a, de 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, si bien fue depositada la sentencia Núm. 533-2024-SADM-00214, de fecha primero (01) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), en la misma se declara inadmisibile la solicitud de homologación del acto de notoriedad correspondiente a la determinación de heredero pretendida.

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 por Sucesión de 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 de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, 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 **Santa Aracelis Rodríguez Polanco**, en contra del oficio No. OSU-00000246878, de fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024687812; 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 de Santo Domingo, 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/pts