

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2019-00119**

FECHA  
**10-09-2019**

NO. EXPEDIENTE  
**S/N**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), años 175 de la Independencia y 156 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; 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 agosto del año dos mil diecinueve (2019), por el señor **Frankie de Jesús**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-4479123-8, domiciliado y residente en la calle José Jiménez, casa No. 36, Alama Rosa II, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, actuando en calidad de único heredero y continuador jurídico de su finada madre, señora **Agustina de Jesús de la Rosa**, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la **Dra. Herga Vargas Arias**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0074406-9, con estudio profesional abierto en la avista Bolívar No. 173, edificio Elías I, suite 2-H, Gazcue, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la república Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000024990, relativo al expediente registral No. 9082019390836, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082019390836, contentivo de solicitud de inscripción de transferencia en virtud de acto de determinación de herederos con único sucesor, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través de su oficio No. ORH-00000024990, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en lo siguiente: *“ÚNICO: Rechazar el presente expediente contentivo de determinación de herederos y partición a favor de Frankie de Jesús, en vista que compete al Tribunal de Jurisdicción Original del inmueble en cuestión, conocer y decidir sobre la determinación de herederos y partición de los bienes propiedad de la decujus*

*Agustina De Jesús De La Rosa*”, proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de Determinación de Herederos No. 09/2018, de fecha 20 del mes de septiembre del año 2018, de la Dra. Herga L. Vargas Arias, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

VISTO: Copia certificada de la Sentencia Civil No. 1288-2019-SEEN00406, dictada en fecha 29 del mes de mayo del año 2019, por la Cuarta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: “*Solar 12-A, Manzana 1452, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 220.00 metros cuadrados y la Parcela 90-A-9-REF-62, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 487.20 metros cuadrados, ubicados en Santo Domingo*”.

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-00000024990, relativo al expediente registral No. 9082019390836, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; en relación a la solicitud de inscripción de transferencia en virtud de acto de determinación de herederos con único sucesor.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>; por lo que, 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 Santo Domingo, procura la inscripción de la transferencia de los derechos registrados de la señora **Agustina de Jesús de la Rosa** sobre los inmuebles de referencia a favor de su único heredero, señor **Frankie de Jesús**, en virtud de acto de determinación de herederos No. 09/2018, de fecha 20 del mes de septiembre del año 2018, de la Dra. Herga L. Vargas Arias, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Este,

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

provincia Santo Domingo; requerimiento que fue calificado de manera negativa, bajo el entendido de que compete al Tribunal de Jurisdicción Original del inmueble en cuestión, conocer y decidir sobre la determinación de herederos y partición de los bienes propiedad de la decujus **Agustina De Jesús De La Rosa**.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *“que la Sra. Agustina de Jesús de la Rosa falleció en fecha 23 de marzo del 2018 en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos de América, siendo soltera, ya que nunca contrajo matrimonio ni unión libre; que murió sin dejar testamento; que la misma solo tuvo un único hijo, el señor Frankie de Jesús; que el presente es un proceso sucesoral donde existe un solo heredero, no procedía la partición, por lo que se depositó el acto de determinación de herederos en el tribunal correspondiente, siendo este la Cuarta Sala para asuntos de Familia de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, quien es de criterio que los actos auténticos o bajo firma privada, como el que se pretende homologar, tiene fe pública y se basta por sí mismo, sin necesidad de ninguna otra formalidad, más que la del registro del original del acto y que el acto de determinación de herederos no se encuentra dentro de aquellos actos que para su ejecución necesiten ser homologados por sentencia de un tribunal, ya que pueden ser ejecutados una vez cumplan con el mandato de la ley; que no estamos solicitando Determinación de Herederos ya que no es, en ninguna forma, la función del Registrador de Títulos pues tal y como señala la jueza esa prerrogativa corresponde al Notario Público de la forma señalada por la ley; que no procede la partición por tratarse de un único heredero y el registrado de Santo Domingo cometió un error que se traduce en una atentado al derecho de propiedad del recurrente; que el notario público tiene fe pública hasta inscripción en falsedad y la práctica de homologar actos auténticos o bajo firma privada es solamente una práctica que no se impone a los jueces; que el artículo 54 de la Ley 105-08, establece que la jurisdicción inmobiliaria solo es competente para conocer la determinación de herederos cuando ésta se solicita con la partición de inmuebles registrados, por lo que el oficio de rechazo No. ORH-00000024990 entra en contradicción con tal artículo”*.

CONSIDERANDO: Que el Registro de Títulos de Santo Domingo, alega a través del oficio No. ORH-00000024990, de fecha 14 agosto del 2019, que no puede conocer el expediente contentivo de Determinación de Herederos y Partición a favor de **Frankie de Jesús**, en vista de que dicha actuación compete al Tribunal de Jurisdicción Original del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que del análisis de los documentos depositados en el expediente registral No. 9082019390836, se observa que el registro de títulos de Santo Domingo, calificó de manera errada la actuación sometida a su escrutinio, en razón de que ciertamente se ha verificado que 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 derechos en virtud del acto auténtico contentivo de determinación de herederos de un único sucesor, el cual, ya fue rechazado su homologación por tratarse de un acto auténtico que tiene fe pública, y se basta por sí mismo, sin ninguna otra formalidad, más que la del registro del original del acto.

CONSDERANDO: Que en ese sentido nuestro Código Civil en el artículo 326, establece que la solicitud de determinación de herederos es competencia exclusiva de los tribunales civiles, procedimiento que ya fue agotado por la parte recurrente, al apoderar la Cuarta Sala para asuntos de Familia de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que por otro lado, conforme se deriva de la aplicación del artículo 57 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, la Jurisdicción Inmobiliaria sólo es competente para conocer de la determinación de herederos cuando ésta se solicita conjuntamente con la partición de inmuebles registrados.

CONSIDERANDO: Que al Tribunal Civil apoderado rechazar la homologación del acto que determina herederos y los Tribunales de Tierras como jurisdicción de excepción, no ser competentes para conocer de la homologación del acto de determinación de herederos por ausencia de partición, el recurrente se encuentra imposibilitado, por estar cerradas todas las vías conferidas por la ley, para la ejecución de la transferencia solicitada, quedando abierta la vía administrativa de los Registro de Títulos para materializar la misma.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 521 del Código de Trabajo; 2052 del Código Civil Dominicano.

#### 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, interpuesto por el señor **Frankie de Jesús**, en contra del oficio No. ORH-00000024990, relativo al expediente registral No. 9082019390836, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y en consecuencia: revoca la calificación original emitida por el citado órgano registral, por las razones indicadas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, inscribir la transferencia de los derechos de la señora **Agustina de Jesús de la Rosa** sobre los inmuebles identificados como: “*Solar 12-A, Manzana 1452, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 220.00 metros cuadrados y la Parcela 90-A-9-REF-62, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 487.20 metros cuadrados, ubicados en Santo Domingo*”, en favor del señor **Frankie de Jesús**, en virtud del acto de Determinación de

Herederos No. 09/2018, de fecha 20 del mes de septiembre del año 2018, de la Dra. Herga L. Vargas Arias, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, inscrito originalmente en fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), a las 08:20:27 a.m.; previa validación del cumplimiento de los principios de especialidad, legalidad, legitimidad y publicidad establecidos en la Ley sobre Registro Inmobiliario, y de los demás documentos exigidos por la ley y de los impuestos correspondientes.

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.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/ech