

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-A-2021-00031

FECHA

22-03-2021

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2021-0245

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), años 177 de la Independencia y 158 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 primero (01) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), por los señores **Reyes Virgen**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0627506-8, **Juan Virgen**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0631850-4, y **Pedro Antonio Medina Pacheco**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1279770-9, quienes tienen como abogado constituido y apoderada especial al **Lic. César Sánchez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1277975-6, con estudio profesional abierto en la Av. Bolívar, No. 911, Segundo nivel, Suite 08, Sector La Julia, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.H.-00000044593, relativo al expediente registral No. 9082021069603, de fecha veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020425708, inscrito el veintiuno (21) de diciembre del año dos mil veinte (2020), a las 08:27:53 a.m., contentivo de solicitud de expedición de duplicado por pérdida de Constancia Anotada, Determinación de herederos y transferencia por venta, en virtud de: **a.** La Compulsa notarial del acto auténtico No. 16/2019, de fecha 08 de noviembre del año dos mil diecinueve 2019, instrumentado por el Dr. Simón Bolívar Valdez, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional, matrícula No. 1500; **b.** La sentencia No. 425-2019-ADM-00012, de fecha 30 del año dos mil diecinueve 2019, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monte Plata; y, **c.** El acto bajo firma privada, suscrito por los señores **Reyes Virgen** y **Juan Virgen**, en calidad de vendedores, y **Pedro Antonio Medina Pacheco**, en calidad de comprador,

de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por el Lic. Ramón Matías Gómez Feliz, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2764; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 143,896.00 metros cuadrados, identificada con la matrícula No. 0100107211, dentro de la Parcela No. 304, del Distrito Catastral No. 65.3, ubicado en Santo Domingo”*. Actuación que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través de su oficio de rechazo ORH-00000043735, de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021069603, inscrito el quince (15) de febrero del año dos mil veintiuno (2021) contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesta por los señores Reyes Virgen, Juan Virgen, y Pedro Antonio Medina Pacheco en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:39:47 a.m., en contra del pre citado oficio de rechazo; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 143,896.00 metros cuadrados, identificada con la matrícula No. 0100107211, dentro de la Parcela No. 304, del Distrito Catastral No. 65.3, ubicado 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. O.R.H.-00000044593, de fecha veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), relativa al expediente registral No. 9082021069603, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración de una solicitud de expedición de duplicado por pérdida de Constancia Anotada, Determinación de herederos y transferencia por venta de los derechos de **Sucesores de Gabriel Guillot**, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 143,896.00 metros cuadrados, identificada con la matrícula No. 0100107211, dentro de la Parcela No. 304, del Distrito Catastral No. 65.3, ubicado en Santo Domingo”*, en favor del señor **Pedro Antonio Medina Pacheco**, en virtud de: (i) La Compulsa notarial del acto auténtico No. 16/2019, de fecha 08 de noviembre del año dos mil diecinueve 2019, instrumentado por el Dr. Simón Bolívar Valdez, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional, matrícula No. 1500; (ii) La sentencia No. 425-2019-ADM-00012, de fecha 30 del año dos mil diecinueve 2019, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monte Plata; y, (iii) el acto bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por el Lic. Ramón Matías Gómez Feliz, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2764.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veinticuatro (24) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (1º) del mes de marzo del año

dos mil veintiuno (2021), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹; 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, el Registro de Títulos de Santo Domingo, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: “*que la sentencia No. 425-2019-ADM-00012, de fecha 30 del año dos mil diecinueve 2019, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monte Plata, homologa el acto auténtico de Determinación de Herederos No. 42/4/2019 de fecha 10 de abril del 2019, instrumentado por el Dr. Luis Freddy Santana Catillo, notario público para el municipio de Sabana Grande de Boyá, con matrícula No. 7874, pero no figura depositada en el expediente ningún documento relativo a la partición del inmueble, además no figuran las generales de los **Sucesores de Gabriel Guillot**, por lo que para este Registro resulta imposible aplicar el principio II de especialidad en el presente proceso, que consiste en la correcta determinación del sujeto, objeto y causas del derecho a registrar, razón por la cual procedemos a rechazar la actuación y se trata para que las partes sometan por ante el Tribunal competente la partición del inmueble. ATENDIDO: A que el derecho propiedad figura registrado a nombre de una sucesión innominada, razón por la cual debe ser establecido el principio de especialidad en cuanto al sujeto, a través de un Tribunal de Jurisdicción Original. ATENDIDO: A que en el acto de venta de fecha 4 de diciembre del 2019, el **Sr. Pedro Antonio Medina Pacheco**, figura como casado, pero no se hace constar el nombre de su cónyuge” (sic).*

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que los impetrantes no han solicitado a ese órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria el cese del estado de indivisión entre los co-heredero, sino que se proceda a ejecutar el Auto Adm. Familia Núm. 425-2019-ADM-00012, que homologa el Acto de Determinación de Herederos referente a los sucesores del finado **Gabriel Guillot**, la cual se ha determinado son los señores **Reyes Virgen y Juan Virgen**; **2)** que tanto en la instancia de apoderamiento de fecha 21 de diciembre del 2020, como en el Acto Auténtico de Determinación de Herederos No. 42/4/2019, de fecha 10 de abril del 2019, en la Sentencia No. 425-2019-ADM-00012, de fecha 30 de octubre del 20019, como el Acto de venta del 4 de diciembre del 2019, suscrito entre los señores **Reyes Virgen y Juan Virgen**, y **Pedro Antonio Medina Pacheco**, así como en la las copia de las cédulas de identidad y electoral, se encuentran las generales de los señores **Reyes Virgen y Juan Virgen**, únicos herederos determinados del señor **Gabriel Guillot**; y, **3)** que en nada afecta transferir el inmueble descrito en el acto de venta de fecha 4 de Diciembre del 2019, a su comprador ya que el artículo 1401. Ordinal 3ro del Código Civil Dominicano garantizar que el bien inmueble adquirido dentro del matrimonio forma parte de los activos de la comunidad de bienes entre los esposos, por lo que la omisión del nombre y generales de la esposa del comprador, en este caso resulta irrelevante.

¹ 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*).

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, y en cuanto al argumento de la parte recurrente que indica que “no ha solicitado a ese órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria el cese del estado de indivisión entre los coherederos, sino que se proceda a ejecutar el Auto Adm. Familia Núm. 425-2019-ADM-00012, que homologa el Acto de Determinación de Herederos”, resulta imperativo mencionar que debe de apoderarse al Tribunal de Jurisdicción Original competente en razón de la ubicación del inmueble para conocer de la partición del bien inmueble, para así establecer de manera expresa la titularidad, forma y proporción en la que se ha de dividir.

CONSIDERANDO: 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 *Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monte Plata*.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 55 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece “*El tribunal de jurisdicción original que territorialmente corresponde al inmueble es el competente para conocer de los casos de partición de inmuebles registrados. En aquellos casos en que se trate de inmuebles ubicados en diferentes jurisdicciones la primera jurisdicción apoderada será el tribunal competente*”. (sic).

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, la parte recurrente plantea en lo que respecta al oficio de rechazo No. ORH-0000043735, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, que en los documentos aportados mediante el expediente No. 9082020425708, a saber: (i) Acto Auténtico de Determinación de Herederos No. 42/4/2019, de fecha 10 de abril del 2019; (ii) Sentencia No. 425-2019-ADM-00012, de fecha 30 de octubre del 2019, c) Acto de venta del 4 de diciembre del 2019, suscrito entre los señores **Reyes Virgen, Juan Virgen, y Pedro Antonio Medina Pacheco**, y; (iii) Copia de las cédulas de identidad y electoral, se encuentran las generales de los señores **Reyes Virgen y Juan Virgen**, únicos herederos determinados del señor **Gabriel Guillot**.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo indicado en el párrafo inmediatamente anterior, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos entiende pertinente hacer constar que, en relación al planteamiento del Registro de Títulos de Santo Domingo cuando establece que: “*no figuran la generales de los **Sucesores de Gabriel Guillot**, por lo que para este Registro resulta imposible aplicar el principio II de especialidad en el presente proceso*”, no se refiere a las generales de los señores **Reyes Virgen y Juan Virgen**, sino más bien, que producto de la no constancia de las generales de los **Sucesores de Gabriel Guillot** en sus originales a cargo, el mismo no puede aplicar de manera exacta el criterio de especialidad en cuanto al sujeto de derecho registrado, por lo que para emitir el duplicado por pérdida que ampara dicho derecho, debe haber iniciado el proceso de partición y transferencia por ante el Tribunal de Jurisdicción Original competente, para de este modo poder emitir el duplicado por pérdida y remitirlo a la autoridad de lugar.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los cánones que conforman la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, “*que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, respecto a la consignación de las generales de la cónyuge del señor **Pedro Antonio Medina Pacheco**, la Resolución No. 21-0313, de fecha 21 de marzo del año 2013, que modifica la Resolución No. 1956-2011, del 07 de diciembre de 2011 en relación a los requisitos ante los Registros de Títulos, para la actuación de Transferencia, establece que el Acto bajo firma privada incluya “Generales completas de las partes: Nombres completos, número de cédula, nacionalidad, y estado civil (en caso de ser casado, también se deberán incluir las generales del cónyuge)”. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que en el artículo 36 literal a del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), se establece que: “Tratándose de personas físicas: nombres y apellidos completos, tal como constan en la Cedula de Identidad y Electoral, número de Cédula de Identidad y Electoral o del pasaporte según corresponda; nacionalidad; mayoría o minoridad; domicilio; estado civil, nombres, apellidos y demás generales del cónyuge y Cedula de Identidad y Electoral o pasaporte, y el régimen matrimonial en caso de corresponder”. (sic).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 4, de la ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el ***Principio de Asesoramiento***, y en relación al mismo plasma que: “*El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación*”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación de los principios de ***Principio de Asesoramiento***, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente en cuanto a la tramitación y presentación de las rogaciones de marras, lo siguiente: **a)** Apoderar al Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente la partición y transferencia del inmueble de referencia, aportando un extracto de Acta de matrimonio del señor **Pedro Antonio Medina Pacheco**, y copia fotostática del documento de identidad de su cónyuge; y, **b)** Solicitar al Registro de Títulos de Santo Domingo la emisión del duplicado por pérdida de la Constancia Anotada que ampara lo derecho de **Sucesores de Gabriel Guillot**, para que este lo remita al tribunal que este conociendo de la partición y transferencia.

CONSIDERANDO: Que, por 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 realizada 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 artículo 326 del Código Civil Dominicano; los artículos 32 literal “a”, 55, 74, 75, 76, 77 y 97 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, , 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); 138, 139,143, 144 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria; artículo 3, numerales 4, 6, 9 y 16, de la ley 107-13, Sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimientos Administrativos.

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico, incoado por los señores **Reyes Virgen, Juan Virgen, y Pedro Antonio Medina Pacheco**; 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 presente Recurso Jerárquico, y, en consecuencia, confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de Santo Domingo; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/expg