



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00063

FECHA
12-07-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0830

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha doce (12) días del mes de julio 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 veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veinte (2021), por el señor **Luis Miguel Vásquez Santos**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 054-0092470-9, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Víctor Ceron Soto**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0004865-1, con estudio profesional abierto en la Suite 301, tercera planta del Centro Comercial Plaza Kury, ubicada en el número 36, de la avenida Sarasota, esquina calle Francisco Moreno, sector Bella Vista, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del Oficio No. ORH-00000049870, relativo al expediente registral No. 0322021246651, de fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021178060, inscrito en fecha veintiséis (26) de abril del año dos mil veinte (2021), a las 11:18:04 s. m., contentivo de solicitud de inscripción de Mandamiento de Pago, por un monto de RD\$7,590,000.00, en favor del señor **Luis Miguel Vásquez Santos**, en virtud del acto de alguacil No. 414-2021, de fecha siete (07) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), en relación al inmueble identificado como: “*Posicional No. 309491273457, con una extensión superficial de 292.86, metros cuadrados, matrícula No.0100272635, ubicado en el Distrito Nacional*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000048346, de fecha trece (13) del mes de mayo el año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 0322021246651, inscrito en fecha cuatro (04) de junio del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:14:33 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. ORH-00000049870, a fin de que dicha

oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 728-2021, de fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Dante E. Alcántara Reyes, alguacil ordinario del Tribunal de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Luis Miguel Vásquez Santos**, le notifica el presente recurso jerárquico a los **Sucesores de Sotero De Jesús Vásquez**, vía la señora **Irma Vásquez**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Posicional No. 309491273457, con una extensión superficial de 292.86, metros cuadrados, matrícula No.0100272635, ubicado en el Distrito Nacional*”.

VISTO: 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. ORH-00000049870, relativo al expediente registral No. 0322021246651, de fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de inscripción de Mandamiento de Pago, por un monto de RD\$7,590,000.00, en favor del señor **Luis Miguel Vásquez Santos**, sobre el inmueble identificado como: “*Posicional No. 309491273457, con una extensión superficial de 292.86, metros cuadrados, matrícula No.0100272635, ubicado en el Distrito Nacional*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiuno (21) del mes de junio 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, 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a los **Sucesores de Sotero De Jesús Vásquez**, en calidad de titular registral, a través del acto de alguacil No. 728-2021; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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*).

acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la inscripción de Mandamiento de Pago, por un monto de RD\$7,590,000.00, en favor del señor **Luis Miguel Vásquez Santos**; requerimiento que fue calificado de manera negativa mediante el oficio de rechazo No. ORH-00000048346, de fecha trece (13) del mes de mayo el año dos mil veintiuno (2021), bajo el entendido de que la inscripción del mandamiento de pago, no fue notificada al señor **Sotero De Jesús Vásquez Aracena**, sino a sus sucesores, y porque no fue depositado en el expediente la determinación de herederos que permita validar la calidad de los sucesores, y; **b)** que, el citado oficio No. ORH-00000048346, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, solicitud que fue declarada inadmisibles fundamentándose en el hecho de que, no fue depositado el acto de notificación que versa sobre la interposición del recurso, a las demás partes envueltas.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, para el señor **Luis Miguel Vásquez Santos**, en calidad de acreedor, es materialmente imposible subsanar los preceptos establecidos por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en lo que respecta al depósito del acto contentivo de determinación de herederos, toda vez que el mismo, no tiene vocación sucesoral; **ii)** que, al momento de notificar la inscripción del mandamiento de pago, le fue informado que su requerido, el señor **Sotero De Jesús Vásquez Aracena**, había fallecido, razón por la cual, procedió a notificar a sus sucesores a domicilio desconocido; **iii)** que, el referido acreedor, dio fiel cumplimiento a todo lo estipulado en la Ley No. 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, para iniciar el proceso de inscripción de Mandamiento de Pago tendente a embargo inmobiliario, y; **iv)** que, en razón de lo expuesto, se ordene al Registro de Títulos la inscripción del referido mandamiento de pago, en favor del señor **Luis Miguel Vásquez Santos**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, hemos observado que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la inscripción de mandamiento de pago, fue notificada a los sucesores del señor **Sotero De Jesús Vásquez Aracena**, y no constaba depositado el acto de determinación de herederos, que le permitiera validar la calidad de los mismos.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta al primer argumento establecido por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, el Registro de Títulos fundamentó su decisión, sin observar que la notificación a los sucesores del señor **Sotero De Jesús Vásquez Aracena**, fue realizada de manera innominada, y a su vez, inobservando que el señor **Luis Miguel Vásquez Santos**, actuó en calidad de acreedor, en la inscripción de un **Mandamiento de Pago** en la cual no es necesario demostrar la vocación sucesoral, toda vez que esta actuación no busca disponer de manera inmediata de los derechos del decujus; por lo que, en este escenario no era indispensable la existencia del acto de determinación de herederos, dentro del legajo de los documentos depositados.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro aspecto es preciso señalar que, el artículo 877 del Código Civil Dominicano, establece que: *“Los títulos ejecutivos contra el difunto, lo son también contra el heredero personalmente; **pero los acreedores no podrán hacerlos ejecutar, sino ocho días después de la correspondiente notificación a la persona o en el domicilio del heredero.**”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo con lo descrito en el artículo anterior, una vez fallecido el deudor, el acreedor tiene derecho a continuar el proceso para el cumplimiento de una obligación con los herederos del decujus, sin embargo, este proceso estará condicionado a la **correcta notificación** del título ejecutivo.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en respuesta al segundo y tercer planteamiento de la parte recurrente, hemos verificado que si bien, el acto de alguacil No. 414-2021, de fecha fue inscrito por ante el Registro de Títulos, pasado el plazo de los ocho días consagrados en el artículo 877 del Código Civil Dominicano, lo cierto es que, la notificación del referido acto, no se realizó de manera correcta, toda vez que se hizo a los **Sucesores de Sotero De Jesús Vásquez Aracena**, en **domicilio desconocido**, no así en el **domicilio del decujus**, que es el **lugar en el quedó abierta la sucesión**.

CONSIDERANDO: Que, a la luz del análisis armonizado del artículo 877 y 110 del Código Civil Dominicano, la notificación a los sucesores debe hacerse de manera innominada (como es el caso que nos ocupa), **en el domicilio del deudor, que es el lugar donde se abre la sucesión**.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente Recurso Jerárquico, toda vez que, el acto de alguacil No. 414-2021, de fecha siete (07) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Dante E. Alcántara Reyes, alguacil ordinario del Tribunal de Primera Instancia del Distrito Nacional, no fue notificado a los **Sucesores de Sotero De Jesús Vásquez Aracena**, en el domicilio del decujus; y en consecuencia, confirma, pero por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 Distrito Nacional, 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 110 y 877 del Código Civil de la República Dominicana.

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, incoado por el señor **Luis Miguel Vásquez Santos**, en contra del oficio No. ORH-00000049870, relativo al expediente registral No. 0322021246651, de fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de

Distrito Nacional; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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.

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