

TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2022-00135
FECHA 27-07-2022
NO. EXPEDIENTE DNRT-E-2022-1455

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), años 179 de la Independencia y 159 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 cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Miriam María Martínez Peguero**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0018801-0; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Sandra Montero Paulino**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0521832-5, con estudio profesional abierto en la calle Activo 20-30, edificio No. 8, apartamento No. 3-B, residencial Don Federico, ensanche Ozama, provincia de Santo Domingo, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000072021, de fecha veintisiete 27 de junio del año dos mil veintidós (2022), expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022288528.

VISTO: El expediente registral No. 0322022193241, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 12:01:04 p.m., contentivo de Donación, en virtud de la compulsua notarial del acto auténtico No. 3/2022, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Dra. Mayra de Jesús Cochón Trujillo, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2725; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro del Distrito Nacional, a través del oficio de rechazo No. OSU-00000149473, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022288528, inscrito el día diez (10) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 03:11:22 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentado ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. OSU-00000149473, 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 No. 981/2022, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Héctor Guadalupe Lantigua García, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual la señora **Miriam María Martínez Peguero**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Marcos Vinicio Martínez Soler, Laura Patricia Martínez Soler, Mariel Martínez Mármol, Rosa Iluminada Martínez García y Maritza Esther Martínez Domingo**, todos en su calidad de sucesores del titular registral, señor **Mario Martínez Peguero**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 101, del condominio Residencial Dr. Mario Martínez, edificado en el Solar No. 22, Manzana No. 107, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 135.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matricula No. 0100361871”*

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-00000072021, relativo al expediente registral No. 0322022288528, de fecha veintisiete 27 de junio del año dos mil veintidós (2022); concerniente a la inscripción de Donación, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 101, del condominio Residencial Dr. Mario Martínez, edificado en el Solar No. 22, Manzana No. 107, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 135.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matricula No. 0100361871”*, propiedad del señor **Mario Martínez Peguero**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue expedido en fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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, 159 y 161, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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, les fue notificado a los señores **Marcos Vinicio Martínez Soler, Laura Patricia Martínez Soler, Mariel Martínez Mármol, Rosa Iluminada Martínez García y Maritza Esther Martínez Domingo**, todos en su calidad de sucesores del titular registral, señor **Mario Martínez Peguero**, mediante el citado acto de alguacil No. 981/2022; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo No. 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

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, en virtud del acto de notoriedad instrumentado por el Dr. Emilio Antonio Garden Lendor, fueron determinados como continuadores jurídicos del señor **Mario Martínez Peguero**, los señores **Marcos Vinicio Martínez Soler, Laura Patricia Martínez Soler, Mariel Martínez Mármol, Rosa Iluminada Martínez García y Maritza Esther Martínez Domingo**; **ii)** que, el citado acto de determinación fue homologado por la Sala IV, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, a través de la Resolución No. 0314-2022-R-00051 emitida en fecha 28 de febrero del año 2022; **iii)** que, el inmueble hoy objeto de la presente acción recursiva no fue incluido dentro del acto de partición amigable, en razón de que los herederos del señor **Mario Martínez Peguero**, tenían conocimiento de que su voluntad era que, el mismo pasará a ser propiedad de la señora **Miriam María Martínez Peguero**; **iv)** que, se han depositado todos los documentos que avalan la calidad de los herederos para realizar la referida donación en favor de la señora **Miriam María Martínez Peguero**; **v)** que, en razón de lo expuesto se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional que sea acogida la rogación inicial de Donación, en favor de la señora **Miriam María Martínez Peguero**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: *“UNICO: Se RECHAZA el presente expediente, toda vez que sobre este inmueble no se puede realizar acto de disposición, hasta tanto sea sometido a Determinación de Herederos en la cual se declaren los sucesores del señor Mario Martínez Peguero...” (SIC)*

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante indicar que, la Resolución No. 0314-2022-R-00051, emitida en fecha 28 de febrero del año 2022 por la Sala IV, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en su

parte dispositiva numeral segundo, indica que: “...*Declara que, las únicas personas con calidad legal para recibir los **bienes inmuebles mencionados** relictos por el finado Mario Martínez Peguero, son sus hijos de nombres: Marcos Vinicio Martínez Solar, Laura Patricia Martínez Soler, Mariel Martínez Mármol, Rosa Iluminada Martínez García y Maritza Esther Martínez Domingo...*” (Subrayado y negrita es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de lo indicado en el párrafo anterior, se hace preciso señalar que, la derminación de herederos y partición amigable conocida por el tribunal de referencia, solo involucró un inmueble, y es el identificado como: “*Solar No. 4, Manzana No. 3052, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 450.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100066294*”; ordenando al Registro de Títulos del Distrito Nacional cancelar el original y duplicado de dueño del inmueble, y expedir un nuevo certificado de títulos en favor de los herederos en la forma y proporción indicada.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, se verifica que en la compulsa notarial del acto auténtico No. 3/2022, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Dra. Mayra de Jesús Cochón Trujillo, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2725, los continuadores jurídicos del señor **Mario Martínez Peguero**, transfieren en calidad de donación en favor de la señora **Miriam María Martínez Peguero**; el inmueble identificado como: “*Apartamento No. 101, del condominio Residencial Dr. Mario Martínez, edificado en el Solar No. 22, Manzana No. 107, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 135.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100361871*”; sin embargo, los mismos no ostentan la calidad de titulares registrales, del referido inmueble, toda vez que, que no fue incluido en el proceso de determinación ante el tribunal.

CONSIDERANDO: Que, verificado el tracto sucesivo del inmueble del inmueble objeto de la presente acción recursiva, se comprueba que el mismo se encuentra registrado actualmente en favor del señor **Mario Martínez Peguero**, y no en favor de sus sucesores los señores **Marcos Vinicio Martínez Soler, Laura Patricia Martínez Soler, Mariel Martínez Mármol, Rosa Iluminada Martínez García y Maritza Esther Martínez Domingo**, por lo que, para disponer de un inmueble registrado el derecho del disponente debe estar debidamente justificado y tener libre disponibilidad del mismo; en virtud de la aplicación combinada de los artículos 32 y 33² del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 57, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario contempla: “...**Determinación de herederos.** *La Jurisdicción Inmobiliaria sólo es competente para conocer la determinación de herederos cuando ésta se solicita conjuntamente con la partición de inmuebles registrados. 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...*” (Subrayado es nuestro).

² Artículo 32. El derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos.

Artículo 33. Para transferir un inmueble, el o los propietarios, deben tener la libre disponibilidad del mismo.

CONSIRANDO: Que, luego de lo expuesto en los párrafos anteriores, se han verificado los siguientes hechos: 1) que, para el conocimiento del proceso de determinación de herederos y partición amigable ante el Tribunal de Jurisdicción Original, el inmueble de referencia no fue incluido; 2) que, el pliego de modificaciones emitido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) respecto de los activos que componen la masa sucesoral, tampoco hace referencia al inmueble que se pretende transferir; 3) que, no se evidencia en Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), la inscripción de la decisión judicial que ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, transferir el inmueble en favor de los sucesores del señor **Mario Martínez Peguero**.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expresado, el derecho registrado en favor del señor **Mario Martínez Peguero**, permanecerá vigente hasta tanto sea emitida una decisión judicial, emanada de un Tribunal competente, y demostrándose su ejecutoriedad, que ordene a la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional a realizar la transferencia en favor de sus continuadores jurídicos o un tercero; en virtud de la aplicación del artículo 57, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expresado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma, 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 ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos, 57, 74, 75, 76, 77, y el principio II, párrafo III, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 32, 33, 152, 160, 161, 162, 163, 164, y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*);

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 **Miriam María Martínez Peguero**, en contra en contra del oficio de rechazo a recurso de reconsideración No. ORH-00000072021, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), relativo al expediente registral No. 0322022288528, expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

TERCERO: 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/ecg