

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO

**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO

**DNRT-R-2022-00146**

FECHA

**02-08-2022**

NO. EXPEDIENTE

**DNRT-E-2022-1525**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de agosto 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 doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Johanna García Pérez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1416545-9, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Licdos. **Miguel Ángel Quezada Braga** y **Freddy Antonio González Reynoso**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1086470-9 y 001-1318363-6, respectivamente, Abogados de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto la avenida España, No. 10, Los Molinos, Zona Turística de Sans Soucí, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, teléfonos Nos. (829) 863-9669 y (829) 850-4659, correos electrónicos [juristasyconsultoresasociados@gmail.com](mailto:juristasyconsultoresasociados@gmail.com) / [juristasyconsultoresasociadosr@tutanota.com](mailto:juristasyconsultoresasociadosr@tutanota.com).

En contra del oficio No. ORH-00000071802, de fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022281175.

VISTO: El expediente registral No. 0322022200027, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 03:35:54 p.m., contentivo de inscripción de Determinación de Herederos y Partición, en favor de **Johana García Pérez**, en virtud de: a) Compulsa Notarial del acto auténtico No. 40/2016, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por el Lic. Elías Polanco Santana, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 3790; y, b) Compulsa Notarial del acto auténtico No. 67/2016, de fecha veintiocho (28) del mes de

diciembre del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por el Lic. Elías Polanco Santana, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 3790, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 101, Primer Nivel, del condominio Vimel I, con una extensión superficial de 137.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 9, Manzana No. 2461, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100280531*”; propiedad de **Francisca Candelaria García De Los Santos**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el Oficio No. ORH-00000069359, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022281175, inscrito en fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 04:09:09 p.m., contentivo de acción de Reconsideración en contra del Oficio No. ORH-00000069359, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el cual fue declarado inadmisibles, por falta de notificación del recurso de reconsideración; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 101, Primer Nivel, del condominio Vimel I, con una extensión superficial de 137.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 9, Manzana No. 2461, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100280531*”.

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 de rechazo No. ORH-00000071802, de fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022281175, concerniente a una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de Determinación de Herederos y Partición, en favor de **Johana García Pérez**, en virtud de: a) Compulsa Notarial del acto auténtico No. 40/2016, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por el Lic. Elías Polanco Santana, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 3790; y, b) Compulsa Notarial del acto auténtico No. 67/2016, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por el Lic. Elías Polanco Santana, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 3790, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 101, Primer Nivel, del condominio Vimel I, con una extensión superficial de 137.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 9, Manzana No. 2461, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100280531*”; propiedad de **Francisca Candelaria García De Los Santos**.

CONSIDERANDO: Que, cabe mencionar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del

mismo en fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día doce (12) 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 trata<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a 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, se ha 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, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la solicitud de origen, en atención a que, mediante la Sentencia No. 531-2022-SSEN-00387, de fecha 24 de febrero de 2022, emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito nacional, Especializada en Asuntos de Familia, se rechazó la solicitud de homologación del acto de notoriedad, y el mismo no puede conocer de manera administrativa dicha homologación; **ii)** Que, en ese sentido, la indicada oficinal registral malinterpretó la referida sentencia, toda vez que el tribunal rechazó la homologación, en razón de que, los actos auténticos dan plena fe de su contenido; **iii)** Que, el conforme establece el artículo 326 del Código Civil, la solicitud de determinación de herederos es competencia exclusiva de los tribunales civiles; **iv)** Que, posteriormente fue elevado un recurso de reconsideración, en contra del citado oficio No. ORH-00000069359, el cual fue declarado inadmisibile, por falta de notificación, cuando para el caso que nos ocupa no resulta necesario, toda vez que no existen más personas diferentes a la solicitante, señora **Johana García Pérez**, conforme se puede corroborar en las compulsas de los indicados actos auténticos Nos. 40/2016 y 67/2016; y, **v)** Que, en razón de lo expuesto, se revoque la decisión impugnada y se ordene la inscripción de la Determinación de Herederos y Partición, que dio origen a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se evidencia que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, rechazó la rogación original en atención a que, *“la Sentencia No. 531-2022-SSEN-00387, de fecha 24 de febrero de 2022, emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito nacional, Especializada en Asuntos de Familia, en su parte dispositiva RECHAZA la solicitud de Homologación de Acto de Notoriedad...”*.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta al argumento alegado por la recurrente, referente a la inadmisibilidad de la reconsideración por falta de notificación a las demás partes involucradas, esta Dirección Nacional tiene a bien establecer que, del análisis del artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, solo se hace necesario la notificación del acto impugnado, cuando involucre a una o más personas diferentes al solicitante, por lo que, la calificación del Registro de Títulos del Distrito Nacional, en lo que respecta a la inadmisibilidad del recurso de reconsideración, no fue conforme a la

---

<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).

normativa vigente, toda vez que, por tratarse de un proceso de partición amigable, no hay partes a notificar, en razón de que la parte beneficiada está suscribiendo la instancia de solicitud de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, es preciso señalar que, en virtud del acto auténtico No. 40/2016, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por el Lic. Elías Polanco Santana, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 3790, se reconocen a las señoras **Daniela García Pérez y Johana García Pérez**, como sucesoras de **Francisca Candelaria García De Los Santos**, quien figura como titular registral del inmueble en cuestión, mientras que, mediante el acto auténtico No. 67/2016, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por el mismo notario, proceden a la partición de los bienes relictos de la indicada señora.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien la Sentencia No. 531-2022-SSEN-00387, de fecha 24 de febrero de 2022, emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito nacional, Especializada en Asuntos de Familia, rechazó la solicitud de homologación del acto auténtico No. 40/2016, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por el Lic. Elías Polanco Santana, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 3790, bajo el entendido de que no es necesaria su homologación por sentencia de un tribunal, lo cierto es que, la actuación presentada por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, es contentiva de Determinación de Herederos con Partición.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 54 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, define la Partición de Inmuebles Registrados como que: *“el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado”*.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el artículo 55 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, establece que: *“**Competencia.** 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. **Párrafo.** - En los casos de partición amigable, esta se ejecuta por la vía administrativa. A tal efecto, la solicitud de partición debe acompañarse del acto auténtico o bajo firma privada debidamente legalizado por notario en el cual todos los copropietarios, coherederos o copartícipes de común acuerdo pongan de manifiesto su voluntad y forma de dividir amigablemente el inmueble indicando el proyecto de subdivisión de tales derechos”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, ante el escenario que nos ocupa y de conformidad a las disposiciones legales descritas en los párrafos anteriores se desprende que, al tratarse la actuación origen de una solicitud de Determinación de Herederos acompañada de la Partición de un inmueble registrado, la misma debe ser conocida por ante el tribunal de jurisdicción original correspondiente; confirmando en consecuencia, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos, 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 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 54, 55, 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 57, 58, 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 presente Recurso Jerárquico, incoado por la señora **Johana García Pérez**, en contra del oficio No. ORH-00000071802, de fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022281175, 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 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/mgm