

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2022-00154

FECHA

12-08-2022

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2022-1577

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) 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 veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Hismilcy Karina Pérez Pimentel**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0024694-1, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, representada por el Lic. **Víctor Cerón Soto**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0004865-1, Abogado de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto la avenida Sarasota esq. calle Francisco Moreno, Centro Comercial Plaza Kury, No. 36, Suite No. 301, Tercera Planta, sector Bella Vista, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000072950, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022324672.

VISTO: El expediente registral No. 0322022254909, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), a las 09:24:35 a.m., contentivo de inscripción de Partición Civil, en favor de **Hismilcy Karina Pérez Pimentel**, en virtud de Compulsa Notarial del acto auténtico No. 03/2016, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por la Lic. Mariel León Lebrón, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 6240, en relación a los inmuebles identificados como: **1) “Apartamento No. C-4, del condominio Gabriela XXIV, con una extensión superficial de 115.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 9, Manzana No. 1565, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100351801”;** **2) “Unidad Funcional No. B-06, identificada como 309490848563: B-06, con una extensión superficial de 164.09 metros cuadrados, del condominio Britney Tower III, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100288985”;** y, **3) “Unidad Funcional No. 8, identificada como 400403511166: 8, con una extensión superficial de 101.68 metros cuadrados, del condominio Torre Mónaco IV, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100219711”**, propiedad de **Víctor Nicolas Cerón Soto e Hismilcy Karina Pérez Pimentel**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el Oficio No. ORH-00000070880, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022324672, inscrito en fecha primero (1ro) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 03:04:12 p.m., contentivo de acción de Reconsideración en contra del Oficio No. ORH-00000070880, de fecha ocho (08) del mes de junio 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 a los inmuebles identificados como: **1) “Apartamento No. C-4, del condominio Gabriela XXIV, con una extensión superficial de 115.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 9, Manzana No. 1565, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100351801”;** **2) “Unidad Funcional No. B-06, identificada como 309490848563: B-06, con una extensión superficial de 164.09 metros cuadrados, del condominio Britney Tower III, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100288985”;** y, **3) “Unidad Funcional No. 8, identificada como 400403511166: 8, con una extensión superficial de 101.68 metros cuadrados, del condominio Torre Mónaco IV, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100219711”.**

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-00000072950, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022324672, concerniente a una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de Partición Civil, en favor de **Hismilcy Pérez Pimentel**, en virtud de Compulsa Notarial del acto auténtico No. 03/2016, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por la Lic. Mariel León Lebrón, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 6240, en relación a los inmuebles identificados como: **1) “Apartamento No. C-4, del condominio Gabriela XXIV, con una extensión superficial de 115.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 9, Manzana No. 1565, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100351801”;** **2) “Unidad Funcional No. B-06, identificada como 309490848563: B-06, con una extensión superficial de 164.09 metros cuadrados, del condominio Britney Tower III, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100288985”;** y, **3) “Unidad Funcional No. 8, identificada como 400403511166: 8, con una extensión superficial de 101.68 metros cuadrados, del condominio Torre Mónaco IV, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100219711”**, propiedad de **Víctor Nicolás Cerón Soto e Hismilcy Karina Pérez Pimentel**.

CONSIDERANDO: Que, es preciso mencionar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) 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 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

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, los señores **Víctor Nicolas Cerón Soto** e **Hismilcy Karina Pérez Pimentel**, estuvieron casados bajo el régimen de comunidades de bienes, el cual fue declarado disuelto por mutuo consentimiento, mediante Sentencia Civil No. 0295-17, de fecha 20 de febrero del año 2017, emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia, en virtud del acto auténtico No. 03/2016, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por la Lic. Mariel León Lebrón, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 6240, contentivo de estipulaciones y convenciones; **ii)** Que, en virtud del referido acto autentico, los indicados señores de manera expresa e inequívoca acordaron la división del patrimonio fomentado en el transcurso de su matrimonio; **iii)** Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, rechazó la inscripción del contenido de dicho acto auténtico No. 03/2016, en atención a que no se ha efectuado un acto de partición, desconociendo las disposiciones de la Ley No. 1306-Bis, sobre procedimiento de Divorcio; **iv)** Que, respecto a la notificación del presente recurso jerárquico, de conformidad a lo establecido en el artículo 155 de la Ley de Registro Inmobiliario, la inscripción solicitada se realiza de común acuerdo entre los excónyuges, por tanto, no existe ninguna parte adversa a la otra; y, **v)** Que, en razón de lo expuesto, se revoque la decisión impugnada y se ordene la inscripción de la 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, *“los inmuebles objeto de la partición rogada forman parte de la comunidad legal de bienes de los señores VICTOR NICOLAS CERON SOTO y HISMILCY KARINA PEREZ PIMENTEL, por lo que, en ese sentido, las partes deben proceder con el debido proceso de partición de bienes ante el Tribunal competente”*.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta al argumento alegado por la recurrente, respecto a la notificación de la reconsideración, 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 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, es quien suscribe la instancia de solicitud de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, es preciso señalar que, para el conocimiento del mismo fue aportada copia certificada por la secretaria de la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia, del referido acto auténtico No. 03/2016, en virtud del cual fue declarado disuelto el vínculo matrimonial de los señores **Víctor Nicolas Cerón Soto** e **Hismilcy Karina Pérez Pimentel**, mediante Sentencia Civil No. 0295-17, de fecha 20 de febrero del año 2017, emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia, y conforme al cual quedó establecida la distribución de los bienes adquiridos durante el matrimonio.

CONSIDERANDO: Que, cabe destacar que, el artículo 28 de la Ley No. 1306-Bis, sobre Divorcio (Modificada por la Ley No. 142, agregando los Párrafos IV y V), establece lo siguiente: “Los esposos estarán obligados, antes de

presentarse al Juez que debe conocer la demanda: al formalizar un inventario de todos sus bienes muebles o inmuebles; 2) Convenir a quien de ellos confiase el cuidado de los hijos nacidos de su unión, durante los procedimientos y después de pronunciado el divorcio; 3) convenir en qué casa deberá residir la esposa durante el procedimiento, y cuál la cantidad que, como pensión alimenticia, deberá suministrarle el esposo mientras corren los términos y se pronuncia la sentencia definitiva” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 30, Párrafo I de la Ley No. 1306-Bis, sobre Divorcio (Modificado por la Ley No. 142 agregado al párrafo II), indica lo siguiente: *“La sentencia deberá ajustarse en todo a las estipulaciones consignadas en los actos a que se refiere el artículo 28, los cuales sólo podrán sufrir las variaciones que los mismos esposos quieran introducir el día de la vista de la causa, por mutuo acuerdo anterior.”*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, del análisis de las disposiciones legales descritas en los párrafos anteriores se desprende que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó la actuación sometida a su escrutinio, sin observar que, la indicada Sentencia Civil No. 0295-17, señala que no fueron introducidas modificaciones al acto de convenciones y estipulaciones, dígase, el referido acto auténtico No. 03/2016, mediante el cual se establece que, los inmuebles en cuestión quedaran en favor y provecho de la señora **Hismilcy Karina Pérez Pimentel**; por lo que, ante este escenario, procede la inscripción de la Partición.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, conforme a la documentación presentada, se ha verificado que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos por las normas vigentes para la inscripción de la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, ante tal escenario, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos”*.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, y una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada 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 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 74, 75, 76, y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 28 y 30, Párrafo I de la Ley No. 1306-Bis, sobre Divorcio (Modificado por la Ley No. 142); 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

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, incoado por la señora **Hismilcy Karina Pérez Pimentel**, en contra del oficio No. ORH-00000072950, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022324672; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, contentiva de inscripción de *Partición Civil*, mediante Sentencia Civil No. 0295-17, de fecha 20 de febrero del año 2017, emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia, contentiva de Divorcio por Mutuo Consentimiento, en virtud de *acto auténtico No. 03/2016*, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por la Lic. Mariel León Lebrón, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 6240; y, en consecuencia:

1. En relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. C-4, del condominio Gabriela XXIV, con una extensión superficial de 115.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 9, Manzana No. 1565, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100351801”*:

- A) Cancelar el Original y Duplicado de la Constancia Anotada, emitida en favor de los señores **Víctor Nicolas Cerón Soto** e **Hismilcy Karina Pérez Pimentel**;
- B) Emitir el Original y Duplicado de la Constancia Anotada, en favor de la señora **Hismilcy Karina Pérez Pimentel** (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*);
- C) Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

2. En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. B-06, identificada como 309490848563: B-06, con una extensión superficial de 164.09 metros cuadrados, del condominio Britney Tower III, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100288985”*:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Títulos, emitida en favor del señor **Víctor Nicolas Cerón Soto**;
- B) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Títulos, en favor de la señora **Hismilcy Karina Pérez Pimentel** (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*);
- C) Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

3. En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. 8, identificada como 400403511166: 8, con una extensión superficial de 101.68 metros cuadrados, del condominio Torre Mónaco IV, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100219711”*:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Títulos, emitida en favor de los señores **Víctor Nicolas Cerón Soto** e **Hismilcy Karina Pérez Pimentel**;

- B) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Títulos, en favor de la señora **Hismilcy Karina Pérez Pimentel** (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*);
- C) Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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