



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00196**

FECHA  
**06-12-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-2322**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por el **Consorcio de Propietarios del Condominio Galerías Comerciales**, titular del Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 4-30-04574-8, con domicilio en la avenida 27 de febrero No. 54, sector El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Clara Mercedes Domínguez Candelario**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1257922-2, celular No. 809-803-4333, email [lic.claradominguez@gmail.com](mailto:lic.claradominguez@gmail.com), con estudio profesional abierto en la avenida No. 27 de febrero, casi esquina Winston Churchill, Centro Carmel, Local 401, 4to nivel, Plaza Central, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000098705, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023503740.

VISTO: El expediente registral No. 0322023503740, inscrito en fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:57:16 a.m., contentivo de solicitud de Inscripción de Privilegio de los Condóminos, en virtud del acta de asamblea general extraordinaria celebrada por el Condominio Galerías Comerciales, en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023); en relación al inmueble descrito como: *“Local Comercial No. 401, Cuarta Planta, del condominio Edificio Galerías Comerciales, edificado sobre la Parcela No. 91-C-1, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 146.40*

*metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100264271*”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 1266/2023, de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Silverio Zapata Galán, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, Contenciosa, Administrativa, Tributario, Tierra y Laboral; mediante el cual se le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Ramon Antonio Guzman Saviñón**, en calidad de titular registral y a la entidad **Rasa Consultores Asociados, S.R.L.**

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Local Comercial No. 401, Cuarta Planta, del condominio Edificio Galerías Comerciales, edificado sobre la Parcela No. 91-C-1, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 146.40 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100264271”*.

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-00000098705, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023503740; concerniente a la solicitud de Inscripción de Privilegio de los Condóminos, en virtud del acta de asamblea general extraordinaria celebrada por el Condominio Galerías Comerciales, en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023); en relación al inmueble descrito como: *“Local Comercial No. 401, Cuarta Planta, del condominio Edificio Galerías Comerciales, edificado sobre la Parcela No. 91-C-1, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 146.40 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100264271”*, propiedad del señor **Ramon Antonio Guzman Saviñón**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), 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>.

---

<sup>1</sup> 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).

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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada al señor **Ramon Antonio Guzman Saviñón**, en calidad de titular registral y a la entidad **Rasa Consultores Asociados, S.R.L.**, a través del citado acto de alguacil No. 1266/2023; sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la 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, 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, 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 Privilegio de los Condóminos sobre el inmueble que nos ocupa; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000098705, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023); y, **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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, en fecha 06 del mes de junio del año 2023, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de los propietarios del condominio Galerías Comerciales, donde se aprobó el estado de cuenta de las cuotas pendiente de pagos, validando que queda pendiente de pago el inmueble que nos ocupa, aprobándose la inscripción del privilegio correspondiente; **ii)** que, la referida asamblea fue notificada a la entidad comercial **Rasa Consultores Asociados, S.R.L.**, por ser la que ocupa el inmueble, siendo recibida la referida notificación por el propietario del inmueble el señor **Ramon Guzman**, quien a su vez es el presidente de la entidad comercial; **iii)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, aprobar la inscripción de privilegio de los condóminos solicitada.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: *“Se rechaza el presente expediente en virtud de que no se cumple con el principio de especialidad en cuanto al sujeto de derecho registral, conforme a lo establecido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, toda vez que RASA CONSULTORES ASOCIADOS, S.R.L., no figura con derechos en el inmueble de referencia. Quedando cancelada la fecha y hora de inscripción dada al presente expediente”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es preciso destacar que en virtud de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo del año 2021, se estandarizan y se individualizan los requisitos exigidos para cada una de las actuaciones registrales que pueden ser inscritas ante los Registros de Títulos; estableciéndose que para la inscripción de la actuación de “*Privilegio de los Condóminos*”, serán exigidas las siguientes documentaciones: a) original o copia certificada por el administrador del acta de asamblea del Consorcio de Propietarios, que conozca las cuotas contributivas debidas, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable; b) notificación por acto de alguacil al propietario de la Unidad Funcional, del acta asamblea del consorcio de propietarios, que conozca las cuotas contributivas debidas; c) copia de los documentos de identidad de las partes; d) comprobantes de pagos e impuestos aplicables. (Subrayado nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo anterior, y tal como plantea el Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional ha comprobado que en el expediente que nos ocupa, consta depositado el acto de alguacil No. 876/2023, de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), mediante el cual se le notifica el acta de asamblea general extraordinaria, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a la entidad comercial **Rasa Consultores Asociados, S.R.L.**, en calidad de propietaria; sin embargo, esta persona no figura como titular registral del derecho de propiedad de esta unidad de condominio. En efecto, conforme a los requisitos establecidos para la actuación solicitada, la referida acta de asamblea debió ser notificada al señor **Ramon Antonio Guzman Saviñón**, por ser el propietario del inmueble sobre el cual se pretende la inscripción del privilegio.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 28 de la Ley 5038 sobre Condominios, establece que: *“Todo propietario deberá hacer elección de domicilio en el lugar en que esté situado el inmueble, si no tiene en él su domicilio real. Esta elección de domicilio deberá hacerse en los actos que se sometan al Registrador de Títulos o en las actas de la asamblea general del consorcio de propietarios. (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 33 de la citada ley, indica que: *“La comprobación de los avances garantizados por el privilegio establecido en el artículo 18 y la fijación de las cuotas contributivas no pagadas, serán hechas por la asamblea de los propietarios, mediante declaración preparada por el administrador, con los detalles y comprobantes correspondientes. El administrador lo comunicará por cana certificada al o a los propietarios deudores. (...)”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, analizada las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, ha verificado que la documentación aportada para la presente acción recursiva no cumple con todos los requisitos necesarios para que opere la solicitud de Inscripción de Privilegio de los Condóminos, conforme lo establece la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional, toda vez que no consta depositada la notificación al señor **Ramon Antonio Guzman Saviñón**, en su calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, del acta de asamblea del consorcio de propietarios que conoció las cuotas contributivas debidas.

CONSIDERANDO: Que, en el análisis registral de la documentación depositada ante el Registro de Títulos prima el criterio de coherencia, ya que los requisitos de cada trámite serán congruentes con los principios y técnica registral. Asimismo, las actuaciones registrales se someterán y tramitarán respetando las garantías mínimas que conforman el debido proceso, de conformidad con lo que dispone el artículo 69 numeral 10 de la Constitución, y las normas aplicables.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de las situaciones antes expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, toda vez que, mediante el mismo, se pretende la Inscripción de Privilegio de los Condóminos, sin embargo, la documentación aportada para tales fines no cumple con los requisitos establecidos mediante Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional; y, en consecuencia, confirma 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 y el Principio II 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*); 28 y 33 de la Ley 5038 sobre Condominios; y la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha Treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

#### **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 **Consortio de Propietarios del Condominio Galerías Comerciales**, en contra del oficio No. ORH-00000098705, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023503740; y en consecuencia confirma la calificación 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.

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.

**Lcda. Indhira del Rosario Luna**  
Directora Nacional de Registro de Títulos  
IDRL/daer