



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL - REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00118

FECHA
12-08-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1732

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 veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 160 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 tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), por el **Condominio Residencial Villas Bolívar**, con su Registro Nacional de Contribuyente Núm. 4-30-33883-4, con asiento social y domicilio en la Avenida Bolívar Núm.812, de esta ciudad, Distrito Nacional, representado por su Administrador Daniel Sterling Lozano Maldonado, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1279393-0, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Luis Jiminián**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 071-0026603-5, con estudio profesional abierto en la calle Beller Núm. 106, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana Tel: 809-274-8720 y 809-820-8320, correo electrónico: antoniojiminian@hotmail.com.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000109579, de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024221285.

VISTO: El expediente registral original Núm. 0322024128765, inscrito en fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:53:28 a. m., contentivo de solicitud de Inscripción de Privilegio de los Condóminos, en virtud del Acta de Asamblea Extraordinaria del Consorcio de Propietarios del Residencial Villas Bolívar, celebrada en fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), legalizadas las firmas por la Dra. Belkis A. González E., notario público del Distrito Nacional, matrícula núm. 2590; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. OSU-00000226547 de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 0322024221285, inscrito en fecha primero (01) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:45:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio Núm. OSU-00000226547, 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 marcado con el Núm. 362/2024, de fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Justaquino Ant. Avelino García, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Maritza Antonia Batista Martínez**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTOS: Los asientos registrales del inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 01, Bloque 1, del condominio Villas Bolívar, edificado sobre la Parcela No. 21-PRO-A-7-A-REF, del Distrito Catastral No. 02, con extensión superficial de 159.32 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100083554*”, propiedad de la señora **Maritza Antonia Batista Martínez**.

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 está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio Núm. ORH-00000109579, de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024221285; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud de inscripción de Privilegio de los Condóminos, con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 01, Bloque 1, del condominio Villas Bolívar, edificado sobre la Parcela No. 21-PRO-A-7-A-REF, del Distrito Catastral No. 02, con extensión superficial de 159.32 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100083554*”, propiedad de la señora **Maritza Antonia Batista Martínez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte interesada tomó conocimiento en fecha tres (03) de julio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en esa misma fecha tres (03) de julio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, es preciso destacar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación de este a dichas partes; dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido en los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **Condominio Residencial Villas Bolívar**, representado por su Administrador Daniel Sterling Lozano Maldonado, en calidad de beneficiario y parte recurrente; ii) **Maritza Antonia Batista Martínez**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la señora **Maritza Antonia Batista Martínez**, en calidad de titular registral, a través del acto de alguacil Núm. 362/2024, de fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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 de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la solicitud de inscripción de Privilegio de los Condóminos fue rechazada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en virtud de que no fue descrito correctamente el inmueble objeto de la rogación; **ii)** que, eso se debió a un error material, que fue identificado y subsanado en la presente acción recursiva; **iii)** que, en razón de lo anterior, sea declarado como bueno y válido el presente recurso jerárquico, ordenando al Registro de Títulos del Distrito Nacional que proceda con la inscripción de Privilegio de los Condóminos, sobre el inmueble identificado como: Apartamento Núm. **01**, edificado sobre la Parcela No. **21-PROV-A-7-A-REF**, del Distrito Catastral No. **02**, con extensión superficial de **159.32** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“no se describe la designación catastral donde está edificado el referido inmueble, lo que impide aplicar el Principio II, incumpliendo con los criterios de Especialidad, Legitimidad y Publicidad, establecidos en el mismo, de lo cual damos constancia”*.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que sustenta el expediente objeto de la presente acción recursiva, y en contestación a los argumentos esbozados por la parte interesada, esta Dirección Nacional ha podido confirmar que, bajo el expediente registral Núm. 0322024128765 figura depositado el Acta de Asamblea Extraordinaria del Consorcio de Propietarios del Residencial Villas Bolívar, celebrada en fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), donde consta descrito el objeto de la presente solicitud de la siguiente forma: Apartamento No. 1, en la parte

Este del edificio, con frente a una calle anterior, acceso a la avenida José Contreras, con un área de construcción de 159.32 cuadrados, contiene dos plantas: la primera planta consta de recibidor, medio baño, escalera, sala, comedor, balcón, cocina, lavado, planchado y tendido, cuarto de servicio con su baño y la segunda planta consta de tres dormitorios con un closet cada uno, dos baños, vestidor, patio cercado con 149.30 metros cuadrados, parqueo núm. 19-Sur del Residencial Villas Bolívar, ubicado en el Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, en atención de lo planteado se verifica que la actuación que se solicita “privilegio de los condóminos” se sustenta en el acta de asamblea del Consorcio de Propietarios, original o copia certificada, debiendo cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido y, conforme al artículo 20 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), “*la base del sistema registral inmobiliario dominicano es el inmueble, sobre el que se realizan todos los asientos de inscripciones, anotaciones y cancelaciones de derechos reales, cargas y gravámenes*”.

CONSIDERANDO: Que, el principio de especialidad consiste en la correcta determinación del objeto, sujeto y causa del derecho a registrar. Que esta determinación se aplica con la correcta identificación de la designación catastral del inmueble, la cual debe estar debidamente asentada en la documentación que fundamenta la actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 36, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos, considera que para ser admitido como un fundamento de un asiento registral el caso de los inmuebles registrados, entre los requisitos de fondo, la identificación del inmueble sobre el que se solicita la o las actuaciones; resaltando que, “Cuando se trate de una unidad de condominio soportada en Constancia Anotada, se debe identificar, además de la designación catastral y matrícula, la identificación de la unidad, su propietario y su extensión superficial”.

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, el artículo 12 de la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales establece que la identificación del objeto se realiza de conformidad su modalidad (parcela, porción de parcela o unidad de condominio), debiendo establecerse su designación catastral según corresponda a cada caso. En ese sentido, en el caso de la especie tratándose de una unidad de condominio se realiza conforme los siguientes parámetros: “*Unidad constituida con la Ley núm. 1542-47, de Registro de Tierras (avalada en constancia anotada): Tipificación y número del apartamento o local comercial o vivienda, entre otros, extensión superficial en metros cuadrados, nombre de condominio; identificación de la Parcela o Solar-Manzana, distrito catastral, municipio, provincia y matrícula, si corresponde*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, al valorar la documentación aportada y los requisitos de forma y fondo de la normativa aplicable se puede acreditar que, esta documentación no contiene la designación catastral. No obstante, mediante instancia contentiva de Recurso Jerárquico, depositada ante esta Dirección Nacional, la parte recurrente reconoció el error cometido en la documentación

depositada, haciendo constar de forma correcta el inmueble sobre el cual se pretende la inscripción, procurando su subsanación en la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, si bien la parte recurrente procedió a consignar la designación catastral del inmueble en la instancia que sustenta la presente acción recursiva, lo cierto es que se estaría modificando la rogación original dado que inicialmente no se estipuló en el expediente de origen el inmueble registrado sobre el cual se procedería a inscribir esta actuación. Asimismo, respecto de la actuación que nos ocupa, la designación catastral debe estar contemplada en el acta de asamblea del consorcio de propietarios, por tratarse del documento base, no pudiendo ser reemplazado o modificado el mismo en el ejercicio de la acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, es preciso citar lo que establece el artículo 174 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), a saber: *“La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con el recurso jerárquico, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta”*.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada 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 visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 20, 62, 63, 164, 168, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*);

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 el **Condominio Residencial Villas Bolívar**, representado por su Administrador Daniel Sterling Lozano Maldonado, en contra del Oficio Núm. ORH-00000109579, de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024221285; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

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.

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