



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO

**DNRT-R-2024-00141**

FECHA

**13-09-2024**

NO. EXPEDIENTE

**DNRT-E-2024-2072**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al tercer (13) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Armando Alfonso García Leinó**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1267477-5, domiciliado y residente en Azua y de tránsito en esta ciudad; quien tiene como abogada constituida y especial a la **Lcda. Beneranda de los Ángeles Torres**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 033-0002897-8, con estudio profesional abierto en oficina del segundo nivel del edificio Grupo Médico Dr. Delgado, ubicado en la avenida Dr. Delgado Núm. 1, sector Gazcue, Distrito Nacional.

En contra del asiento registral generado en el expediente registral Núm. 908202321300, a saber: a) **No. 240431937. PRIVILEGIO DE LOS CONDÓMINOS** a favor de CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL SERENITY I, RNC 4-30-24685-9, por un monto de RD\$32,000.00. El derecho tiene su origen en PRIVILEGIO DE CONDÓMINOS, según consta en el documento de fecha 30 octubre 2022, ACTA DE ASAMBLEA emitida por LIC. LEONCIO PEGUERO, NOTARIO PÚBLICO DE LOS DEL NÚMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 1757. Asentado el 14 abril 2023. Inscrito el 27 enero 2023, a las 04:16:01 p.m.

En contra de los asientos registrales generados en el expediente registral Núm. 9082024390641, a saber: a) **No. 240590821. PRIVILEGIO DE LOS CONDÓMINOS** a favor de CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL SERENITY I, RNC 4-30-35835-5, por un monto de RD\$32,000.00. El derecho tiene su origen en PRIVILEGIO DE CONDÓMINOS, según consta en el documento de fecha 30 octubre 2022, ACTA DE ASAMBLEA emitida por LIC. LEONCIO PEGUERO, NOTARIO PÚBLICO DE LOS DEL NÚMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 1757...NOTA: Este asiento rectifica y reemplaza el asiento No. 240431937...Asentado el 12 junio 2024. Inscrito el 27 enero 2023, a las 04:16:01 p.m.;

b) **No. 240590822. RECTIFICACIÓN DE REGISTRO C.R.A.**, se procede a corregir el asiento No. 240431937, el error consistente en la numeración de RNC correspondiente al CONSORCIO DE PROPIETARIO DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL SERENITY I, en razón de que se hizo constar como RNC 4-30-24685-9, siendo lo correcto 4-3035835-5. El derecho tiene su origen en RECTIFICACIÓN O CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL, según consta en el documento de fecha 01 marzo 2024, INSTANCIA emitida por LIC. ALEISA PEGUERO, inscrito en el libro diario 04 de marzo 2024, a las 10:09:46 a.m.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082023213000 (expediente primigenio Núm. 9082023052198), inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:16:01 p.m., contentivo de Inscripción de Privilegio de los Condóminos, en virtud del acta de asamblea, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), legalizadas las firmas por el Lcda. Leoncio Peguero, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 1757, con relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 5-42, identificada como 400511832862: 5-42, del condominio **Residencial Serenity I**, con una extensión superficial de 144.50 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 4000281196”*; proceso que culminó con los asientos registrales Núm. 240590821 y 240590822 antes descritos.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024390641 (expediente primigenio Núm. 9082024162061), inscrito en fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:09:46 a.m., contentivo de Revisión por Causa de Error Material, en virtud de la instancia de fecha primero (1º) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por la Lcda. Aleisa Peguero; con relación al inmueble descrito como: *“Unidad Funcional Núm. 5-42, identificada como 400511832862: 5-42, del condominio **Residencial Serenity I**, con una extensión superficial de 144.50 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 4000281196”*; proceso que culminó con los asientos registrales Núm. 240590821 y 240590822 antes descritos.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 3364/2024, de fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Rafael Antonio Domínguez Cruz, alguacil ordinario de la Sala de Tierras, Laboral Contencioso Tributario y Administrado de la Suprema Corte de Justicia; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al **Registro de Títulos de Santo Domingo**.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 3363/2024, de fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Rafael Antonio Domínguez Cruz, alguacil ordinario de la Sala de Tierras, Laboral Contencioso Tributario y Administrado de la Suprema Corte de Justicia; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al **Consortio de Propietarios del Condominio Residencial Serenity I**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 5-42, identificada como 400511832862: 5-42, del condominio **Residencial Serenity I**, con una extensión superficial de 144.50 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 4000281196”*.

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 asiento registral generado en el expediente registral Núm. 908202321300, a saber: a) **No. 240431937. PRIVILEGIO DE LOS CONDÓMINOS** a favor de CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL SERENITY I, RNC 4-30-24685-9, por un monto de RD\$32,000.00. El derecho tiene su origen en PRIVILEGIO DE CONDÓMINOS, según consta en el documento de fecha 30 octubre 2022, ACTA DE ASAMBLEA emitida por LIC. LEONCIO PEGUERO, NOTARIO PÚBLICO DE LOS DEL NÚMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 1757. Asentado el 14 abril 2023. Inscrito el 27 enero 2023, a las 04:16:01 p.m.; en contra de los asientos registrales generados en el expediente registral Núm. 9082024390641, a saber: a) **No. 240590821. PRIVILEGIO DE LOS CONDÓMINOS** a favor de CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL SERENITY I, RNC 4-30-35835-5, por un monto de RD\$32,000.00. El derecho tiene su origen en PRIVILEGIO DE CONDÓMINOS, según consta en el documento de fecha 30 octubre 2022, ACTA DE ASAMBLEA emitida por LIC. LEONCIO PEGUERO, NOTARIO PÚBLICO DE LOS DEL NÚMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 1757...NOTA: Este asiento rectifica y reemplaza el asiento No. 240431937...Asentado el 12 junio 2024. Inscrito el 27 enero 2023, a las 04:16:01 p.m.; b) **No. 240590822. RECTIFICACIÓN DE REGISTRO C.R.A.**, se procede a corregir el asiento No. 240431937, el error consistente en la numeración de RNC correspondiente al CONSORCIO DE PROPIETARIO DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL SERENITY I, en razón de que se hizo constar como RNC 4-30-24685-9, siendo lo correcto 4-3035835-5. El derecho tiene su origen en RECTIFICACIÓN O CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL, según consta en el documento de fecha 01 marzo 2024, INSTANCIA emitida por LIC. ALEISA PEGUERO, inscrito en el libro diario 04 de marzo 2024, a las 10:09:46 a.m.

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el 10 de noviembre de 2023; pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán rígidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa

anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)<sup>1</sup>. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022. Esto, en virtud de que uno de los actos que se recurren emitidos por el registrador de títulos fue publicitado en fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), y el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

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 Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: “*Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión*” (Subrayado y resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el asiento registral Núm. **240431937** impugnado, fue emitido en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2024), considerándose publicitados en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), por haber transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión, por lo que, el plazo para la interposición de la presente acción recursiva, venció en fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), y la parte recurrente interpuso el mismo en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, se ha podido comprobar que los asientos registrales Núm. **240590821** y **240590822** impugnados, fueron emitidos en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), considerándose publicitados en fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticuatro

---

<sup>1</sup> Sentencia núm. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

<sup>2</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

(2024), por haber transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión, por lo que, el plazo para la interposición de la presente acción recursiva, venció en fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), y la parte recurrente interpuso el mismo en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia<sup>3</sup>.

CONSIDERANDO: Que no cumpliendo el requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibile este recurso jerárquico por haberse interpuesto extemporáneamente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta 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 de Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

**POR TALES MOTIVOS**, y vistos los artículos 74, 75 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 171, 172, 173, 174 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*),

#### **RESUELVE:**

PRIMERO: Declara **inadmisibile**, por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico; por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a cancelar el 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.

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

IDRL/jaql

---

<sup>3</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).