

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-00153

FECHA
07-11-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los siete (07) días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), años 175 de la Independencia y 156 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 dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), por **Condominio Residencial Mirador Norte**, entidad legalmente constituida acorde a las leyes dominicanas, RNC No. 4-30-08443-3, con asiento social en la avenida Hermanas Mirabal, kilómetro 4 de la urbanización Santa Cruz del Sector Villa Mella del municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial, al **Dr. Rafael Franco Guzmán**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0749667-1, con estudio profesional abierto en la Suite 201, del edificio San Juan, ubicado en la avenida Rómulo Betancourt No. 2058, del Sector Renacimiento, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000026439, de fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 9082019442984, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082019442984, contentivo de solicitud de inscripción del privilegio de los condómines, en favor de **Condominio Residencial Mirador Norte**, sobre el inmueble identificado como: *Apartamento No. I-E-7, Cuarta Planta, del condominio Residencial Mirador del Norte, matrícula No. 0100043063, con una superficie de 132.47 metros cuadrados, en la Parcela No. 87-E-2, del Distrito Catastral No. 18, ubicado en Santo Domingo*; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de rechazo No. ORH-00000026439, de fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019).

VISTO: El acto No. 1940/2019 de fecha 18 de octubre del año 2019, de notificación de recurso jerárquico a **Inmobiliaria HK, C. por A.**, emitido por el ministerial Francisco Domínguez Difo, Alguacil Ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instrucción del Distrito Nacional.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: *Apartamento No. I-E-7, Cuarta Planta, del condominio Residencial Mirador del Norte, matrícula No. 0100043063, con una superficie de 132.47 metros cuadrados, en la Parcela No. 87-E-2, del Distrito Catastral No. 18, ubicado en Santo Domingo.*

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 No. ORH-00000026439, de fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 9082019442984, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; sobre una solicitud de inscripción del privilegio de los condómines, en favor de **Condominio Residencial Mirador Norte**, sobre el inmueble identificado como: *Apartamento No. I-E-7, Cuarta Planta, del condominio Residencial Mirador del Norte, matrícula No. 0100043063, con una superficie de 132.47 metros cuadrados, en la Parcela No. 87-E-2, del Distrito Catastral No. 18, ubicado en Santo Domingo.*

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diez (10) de octubre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹; por lo que, 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, en ese mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, los recurrentes hacen 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 No. 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, en el análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso, se puede evidenciar que en la rogación inicial, los hoy recurrentes procuran inscripción del Privilegio de los Condómines, por un monto de RD\$965,732.00, en favor de **Condominio Residencial Mirador Norte**, sobre el inmueble identificado como: *Apartamento No. I-E-7, Cuarta Planta, del condominio Residencial Mirador del Norte, matrícula No. 0100043063, con una superficie de 132.47 metros cuadrados, en la Parcela No. 87-E-2, del Distrito Catastral No. 18, ubicado en Santo Domingo.*

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, el anterior expediente, fue rechazado por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de fecha 10 de septiembre del año 2019, fundamentado su decisión en que el expediente no cumple con los requisitos de fondo y forma establecidos en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, para su correcta calificación, debido a que la parte interesada no depositó acta de asamblea donde conste la decisión de inscripción del presente privilegio, donde se indique el inmueble a afectar y el monto, conjuntamente con la autorización de los condómines para la inscripción del presente privilegio, la cual debe contener la firma de todos los suscribientes y/o propietarios que aprobaron la asamblea, debidamente certificada por el administrador y legalizada por notario público.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: a) que por Asamblea General Extraordinaria suscrita en fecha 19 de octubre del 2006, se aprobó un mandamiento a favor de la razón social **RF Bienes Raíces, S. A. (hoy RF Propiedades y Condominios, S. R. L.)**, en cuyo apartado tercero, se autorizó a dicha empresa a inscribir privilegios en representación del condominio sobre las unidades morosas, sin necesidad de celebrar nueva asamblea con la simple Certificación de Deuda expedida por el Administrador; b) que mediante instancia de fecha 17 de julio del 2019, el Condominio Residencial Mirador Norte solicitó al Registro de Títulos de Santo Domingo, la inscripción del privilegio de Condómines sobre el inmueble que nos ocupa, en virtud de lo que establecen los artículo 18 y 33 de la Ley No. 5038 sobre Condominios; c) que, no obstante el soporte documental y legal de solicitud, se produjo el oficio No. OSU-00000055945, de fecha 30 de julio del año 2019, donde se *“solicita a la parte interesada que sea depositada el Acta de Asamblea donde conste la decisión de inscripción del presente privilegio, donde se indique el inmueble a afectar y monto, conjuntamente con la Autorización de los condóminos para la inscripción del presente privilegio, la cual debe contener la firma de todos los suscribientes y/o propietarios que aprobaron la asamblea, debidamente certificada por el administrador y legalizada por notario público”*, que, en vista de que no fue subsanado el pedimento formulado por el Registro de Títulos, mediante oficio No. ORH-00000026439, de fecha 10 de septiembre del 2019, fue rechazada la actuación; d) que, con el referido oficio de rechazo, se desconocen los principios jurídicos consagrados en la Constitución y las leyes de nuestro país, toda vez que los condominios son entes de derecho privado con personería jurídica propia, cuyo órgano superior, la Asamblea General de Propietarios, tiene la facultad jurídica de aprobar cualquier tipo de convención y delegar en su Administrador cualquier atribución de ésta; e) que, en acta de asamblea de fecha 08 de noviembre del 2006, está claro que la empresa administradora quedó expresamente autorizada a inscribir privilegios sobre las unidades morosa, sin necesidad de aprobación o ratificación por parte de la asamblea de condómines.

CONSIDERANDO: Que, puede observar que como fundamento para la inscripción, se quiere hacer valer la certificación de deuda de fecha 26 de junio del año 2019, notariada por la Lic. Elsa M. de la Cruz Matos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2018, suscrita por representante de la compañía **RF Propiedades & Condominios**, no constituyendo esta certificación, el documento válido y legalmente establecido por la Ley No. 5038-38 sobre Condominios para este tipo de ejecuciones.

CONSIDERANDO: Que, los interesados indican que mediante asamblea general de fecha 19 de octubre del 2006, se autorizó a la razón social **RF Bienes Raíces, S. A. (hoy RF Propiedades y Condominios, S. R. L.)**, a inscribir privilegios en representación del condominio sobre las unidades morosas, sin necesidad de celebrar nueva asamblea, solo con la presentación de una Certificación de Deuda expedida por el Administrador.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo indicado en los párrafos anteriores, es importante destacar que el privilegio de los condómines es el mecanismo legal con que cuenta el consorcio de propietarios para la ejecución del cobro de las cuotas vencidas y no pagadas de los gastos comunes del condominio, siendo este regulado por los artículos 18 y 33 de la ley 5038 sobre condominios y el artículo 100, párrafo 9 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, haciéndose acompañar esta última por resoluciones y reglamentos complementarios, que establecen los procedimientos y condiciones para su aplicación.

CONSIDERANDO: Que, entre los requisitos que se establecen en la Resolución No. 21-013 que modifica los requisitos para depositar en los Registros de Títulos, para la inscripción del privilegio de los condómines, es necesario depositar: a) copia del acta de asamblea, certificada por el administrador y legalizada por un notario público, con decisión de inscripción del privilegio y especificar el monto liquidado y la unidad funcional; b) copia de la autorización de los condóminos para inscribir privilegio, certificada por el Administrador del Consorcio o el Secretario; c) copia del reglamento del condominio; d) del acto de notificación del acta de asamblea; e) copia de la cédula de identidad del administrador y del depositante; f) los sellos, recibos y la tasa por servicio de la Jurisdicción Inmobiliaria para la expedición del Certificado de Registro de Acreedor.

CONSIDERANDO: Que, los hoy recurrentes, en virtud del acta de asamblea de fecha 19 de octubre del 2006, donde facultan a la razón social **RF Bienes Raíces, S. A.** (hoy **RF Propiedades y Condominios, S. R. L.**), a la administración del **Condominio Residencial Mirador Norte**, entienden que no es necesario de la celebración y aprobación la asamblea que contenga las especificaciones detalladas en el párrafo anterior.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y en aplicación al caso que nos ocupa, el principio V, de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece que *“en relación con derechos registrados ningún acuerdo entre partes está por encima de esta ley de Registro Inmobiliario” (sic)*, de lo que se colige que para fines de ejecución de su crédito, los condómines deben actuar en sometimiento a lo que establecen las precitadas normas legales.

CONSIDERANDO: Que, en el presente caso, no es posible la ejecución del privilegio de condómines que se pretende, con la sola presentación de la certificación de deuda de fecha 26 de junio del año 2019, notarizada por la Lic. Elsa M. de la Cruz Matos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2018, suscrita por representante de la compañía **RF Propiedades & Condominios**, ya que se estaría violentando el principio de legalidad en cuanto a las normas que regulan el procedimiento a seguir en cuanto a ejecución de créditos relativos a las cuotas comunes vencidas y no pagadas de los regímenes de condominio.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuesto, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Santiago; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el principio V, los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 57, 58, 121 y siguientes, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los 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, rechaza el Recurso Jerárquico, interpuesto por **Condominio Residencial Mirador Norte**, entidad legalmente constituida acorde a las leyes dominicanas, RNC No. 4-30-08443-3; en contra del oficio No. ORH-00000026439, de fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 9082019442984, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago, por los motivos expuestos.

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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/jedsc