



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00022

FECHA
26-02-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0133

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), años 177 de la Independencia y 158 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 cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), por la señora **Tinka Stermberg-Miloradovic**, de nacionalidad yugoslava, mayor de edad, música, casada, portador de la Cédula de Identidad No. 001-1487772-3, domiciliada y residente en la calle Primera No. 66, Condominio Persan II, apartamento 3-B, del sector de Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Luis Guillermo Fernández Budajir**, dominicano, mayor de edad, abogado, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1699977-2, con estudio profesional abierto en la firma Rizek Abogados, ubicada en la avenida Gustavo Mejía Ricart, esquina avenida Abraham Lincoln No. 106, Torre Piantini, suite 802, ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000041093, de fecha trece (13) del mes del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020290789, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020207245, contentivo de solicitud de corrección de error material y transferencia por venta, mediante acto bajo firma privada de fecha 02/03/2004, suscrito entre la entidad **Inversiones Persan, S. A.** (vendedora) y la señora **Tinka Stermberg-Miloradovic** (compradora), legalizado por el Dr. Julio Eligio Rodríguez, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 257, relativo al inmueble identificado como: “Apartamento No. 3-A, ubicado en la Tercera Planta, del Condominio Persan II, matrícula No. 0100329521, construido dentro del ámbito Solar No. **13-B**, Manzana No. **3795**, del Distrito Catastral No. **01**, con una superficie de 140.15 metros cuadrados, del Distrito Nacional”, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio de fecha 03 de septiembre de 2020, quien fundamentó su decisión en varias incongruencias de los documentos presentados, tales como: “...un addendum de fecha 15 de julio del 2020, y en el mismo se hace constar que la entidad **PERSAN, S.A.**, se encuentra representada por **VICTORIA MARINA SANCHEZ DE PERALTA**, sin embargo, fue firmado por los Sres. **JOSE MANUEL PERALTA SANCHEZ**, **ALBERTO ANDRES PERALTA SANCHEZ** y **VICTOR EMILIO PERALTA SANCHEZ**, en representación de la referida compañía, pero estas personas no se encuentran autorizados para tales fines, por lo que no tienen calidad para actuar en su representación, además hemos podido verificar que su representante **VICTORIA MARINA SANCHEZ DE PERALTA** falleció el 15 de febrero del 2018. **ATENDIDO:** A que de igual forma pudimos constatar que figura depositada un acta de asamblea de fecha 10 de abril del 2004, donde otorga poder a favor de la Sra. **VICTORIA MARINA SANCHEZ DE PERALTA** para la venta del

presente inmueble, no obstante, en el presente expediente se encuentran depositadas dos certificaciones emitidas de la Cámara de Comercio y Producción de Santiago, de fechas 16 de enero y 15 de julio del 2020, donde se hace constar que el Acta de Asamblea de fecha 10 de abril del 2004, no figura depositada, ni inscrita en dicha cámara, de igual forma establece que la entidad INVERSIONES PERSAN, S.A., fue liquidada y estuvo vigente por el período comprendido del 23 de mayo del 2005”. (sic).

VISTO: El expediente registral No. 0322020290789, contentivo de solicitud de Reconsideración del Oficio de fecha 03 de septiembre de 2020, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico, el cual fue declarado inadmisibile, por no cumplir con lo establecido en el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos.

VISTO: El acto de alguacil No. 056-2021, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Anneurys Martínez Martínez, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior Administrativo; mediante el cual la señora **Tinka Sternberg-Miloradovic** notifica el presente recurso jerárquico a la entidad **Inversiones Persan, S. A.**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: *“Apartamento No. 3-A, ubicado en la Tercera Planta, del Condominio Persan II, matrícula No. 0100329521, construido dentro del ámbito Solar No. 13-B, Manzana No. 3795, del Distrito Catastral No. 01, con una superficie de 140.15 metros cuadrados, del Distrito Nacional”.*

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-00000041093, de fecha trece (13) del mes del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020290789, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la acción en reconsideración de una solicitud de corrección de error material relativa al número de cédula de la representante de la entidad vendedora en el contrato de venta y posterior transferencia, mediante el mismo acto, de los derechos la entidad **Inversiones Persan, S. A.**, sobre el inmueble identificado como: *“Apartamento No. 3-A, ubicado en la Tercera Planta, del Condominio Persan II, matrícula No. 0100329521, construido dentro del ámbito Solar No. 13-B, Manzana No. 3795, del Distrito Catastral No. 01, con una superficie de 140.15 metros cuadrados, del Distrito Nacional”*, en favor de la señora **Tinka Sternberg-Miloradovic**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 02/03/2004, legalizado por el Dr. Julio Eligio Rodríguez, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 257.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es preciso mencionar que de conformidad con lo que establece el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, los actos administrativos se *“consideran publicitados: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se ha verificado que el oficio recurrido en jerarquía fue emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), quedando publicitado en fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), y se interpuso el presente recurso

jerárquico el día cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico por haber sido interpuesto extemporáneamente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

RESUELVE:

PRIMERO: Se declara **inadmisibile** el presente Recurso Jerárquico; por haberse interpuesto extemporáneamente, conforme a los motivos antes enunciados.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional 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.

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

RJNG/ech

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*).