



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00053

FECHA
17-06-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0693

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de junio del año dos mil veintiunos (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 veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), por la señora **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 033-0002897-8, con domicilio procesal en su estudio profesional, ubicado en la Av. Dr. Delgado No. 1, Segundo Nivel, Edificio Grupo Médico Dr. Delgado, Gazcue, Distrito Nacional, República Dominicana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a la **Lic. Rosanna Colón Torres, Dra. Clara Luna y Dr. Domingo Antonio Santana**, con estudio profesional abierto en la ciudad de Santo Domingo, y domicilio ad hoc en la Av. Dr. Delgado No. 1, Segundo Nivel, Edificio Grupo Médico Dr. Delgado, Gazcue, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra de los expedientes Nos. 0322021025388 (Expediente original No. 0322020280422) y 0322021025345 (Expediente original No. 0322020280392), contentivo de transferencia mediante Ventas, inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), y el acto administrativo emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, que se describe a continuación: asientos registrales Nos. **010964770 y 010964771**: *“PRIVILEGIO DE LOS CONDÓMINOS, a favor CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL MIGUELINA, RNC 430300381, por un monto de RD\$51,218.33. El derecho tiene su origen en PRIVILEGIO DE LOS CONDÓMINOS, según consta en el documento de fecha 23 diciembre del 2020, NOTARIZADO emitido(a) por LIC. LEONCIO PEGUERO, NOTARIO PÚBLICO DE LOS DEL NÚMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 1757, inscrito el 31 de marzo del año 2021, a las 10:17:19 a.m., en el Registro Complementario, Libro No.2051 y Folios Nos. 97 y 98”*, ejecutado bajo el expediente No. 0322021137372.

VISTO: El expediente registral No. 0322021025388 (Expediente original No. 0322020280422), contentivo de solicitud de transferencia mediante Venta, conforme acto bajo firma privada, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Inmobiliaria Rayliani, S.R.L.**, representada por **Ann Marie Marte-Abreu, Mary Susan Abreu Steckert y Michele Mary Marte-Indzonka**, en calidad de vendedora, y **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Lorenzo E. Frías Mercado, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1635, en relación al inmueble

identificado como: “*Apartamento No. A-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 80.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100180653, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional*”.

VISTO: El expediente registral No. 0322021025345 (Expediente original No. 0322020280392), contenido de solicitud de doble transferencia mediante Ventas, conforme acto bajo firma privada, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Inmobiliaria Rayliani, S.R.L.**, representada por **Ann Marie Marte-Abreu, Mary Susan Abreu Steckert y Michele Mary Marte-Indzonka**, en calidad de vendedora, y **Milton Luis Marte Feliu**, en calidad de comprador; y, acto bajo firma privada, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Milton Luis Marte Feliu**, en calidad de vendedor, y **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, en calidad de compradora, legalizados ambos actos, por el Dr. Lorenzo E. Frías Mercado, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1635, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. B-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 84.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100180654, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional*”.

VISTO: El expediente registral No. 0322021137372, contenido de Privilegio, en favor del **Consortio de Propietarios del Condominio Residencial Miguelina**, conforme Acta de Asamblea, de fecha veintitrés (23) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), legalizado por el Dr. Leoncio Peguero, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1757, en relación a los inmuebles identificados como: “*Apartamento No. A-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 80.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100180653, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional*” y “*Apartamento No. B-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 84.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100180654, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional*”.

VISTO: El acto de alguacil No. 419/2021, de fecha primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial José Rodríguez Chahin, Alguacil Ordinario del Segundo Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia de la Cámara Penal del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, notifica el presente recurso jerárquico al **Consortio de Propietarios del Condominio Residencial Miguelina**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. A-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 80.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100180653, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional*”.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. B-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 84.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100180654, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, 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 de los siguientes expedientes:

- i. Expediente No. 0322021025388 (Expediente original No. 0322020280422), inscrito en el Registro de Títulos de Distrito Nacional, en fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), concerniente a transferencia mediante Venta, en favor de **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. A-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 80.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100180653, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional*”;
- ii. Expediente No. 0322021025345 (Expediente original No. 0322020280392), inscrito en el Registro de Títulos de Distrito Nacional, en fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), concerniente a transferencia mediante Venta, en favor de **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. B-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 84.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100180654, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional*”; y,
- iii. El acto administrativo definitivo emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo a los asientos registrales Nos. 010964770 y 010964771, de “**Privilegio de los Condóminos, a favor Consorcio de Propietarios del Condominio Residencial Miguelina**, RNC 430300381, por un monto de RD\$51,218.33., teniendo origen en Privilegio de los Condóminos, según consta en el documento de fecha 23 diciembre del 2020, notariado emitido(a) por Lic. Leoncio Peguero, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 1757, inscrito el 31 de marzo del año 2021, a las 10:17:19 a.m., en el Registro Complementario, Libro No.2051 y Folios Nos. 97 y 98”, ejecutado bajo el expediente No. 0322021137372, relativo a los inmuebles antes descritos, respectivamente.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo destacar que, respecto a la acción recursiva, en contra de los expedientes Nos. 0322021025388 (Expediente original No. 0322020280422) y 0322021025345 (Expediente original No. 0322020280392), contentivos de transferencia mediante Venta, la parte recurrente interpone el presente recurso, en fecha veintiséis (26) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), en atención a que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, no ha respondido la solicitud presentada en los expedientes señalados.

CONSIDERANDO: Que, verificado nuestros sistemas de investigación, se ha podido validar que, en relación al expediente No. 0322021025388 (Expediente original No. 0322020280422), fue emitido en fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), un oficio de corrección, el cual establece en su dispositivo: “*Único: Solicitar como al efecto solicitamos, por cita en la página web de la Jurisdicción Inmobiliario la comparecencia por video conferencia o digital del Dr. Lorenzo E. Frías Mercado en su calidad de notario, debiendo presentar sus documentos de identidad, a los fines de tratar asunto de relacionados al presente expediente*”, (sic).

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al expediente No. 0322021025345 (Expediente original No. 0322020280392), fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), un oficio de corrección, el cual en su dispositivo reza lo siguiente: “*REITERAR, el oficio de subsanación, con el depósito de una copia certificada del Acta de Asamblea de la compañía vendedora INMOBILIARIA RAYLIANI, S.R.L., en la cual conste la firma del o la gerente y la fecha en la cual se está certificando su autenticidad y hacer efectiva, la comparecencia del SR. la comparecencia del SR. MILTON LUIS MARTE FELIU, por ante las oficinas del Registro de Títulos del Distrito Nacional*”, (sic).

CONSIDERANDO: Que, a la fecha los oficios de corrección señalados no han sido retirados, por lo que los expedientes Nos. 0322021025388 (Expediente original No. 0322020280422) y 0322021025345 (Expediente original No. 0322020280392), se encuentran en la Fase de Entrega, pendientes de ser subsanados.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 54, Párrafo del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“El escrito motivado del Registrador de Títulos solicitando al interesado que subsane o corrija las irregularidades o defectos detectados, no se considerará un rechazo definitivo del expediente, y por tanto no está sujeto a recurso alguno, e interrumpe el plazo de que dispone el Registro para la ejecución del mismo”*.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 152 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas de los Registros de Títulos, que aprueban o rechazan una actuación”*.

CONSIDERANDO: Que, no ha emanado decisión definitiva, respecto a los expedientes antes señalados, y, por consiguiente, no están sujetos a ninguna acción recursiva, conforme lo establecen las disposiciones legales transcritas en los dos párrafos anteriores; en consecuencia, esta Dirección Nacional declara inadmisibles las solicitudes relativas a los expedientes Nos. 0322021025388 (Expediente original No. 0322020280422) y 0322021025345 (Expediente original No. 0322020280392), tal como se hará constar en la parte dispositiva de esta Resolución.

CONSIDERANDO: Que, en relación al recurso en contra del acto administrativo, que originó los asientos registrales Nos. 010964770 y 010964771, de ***“Privilegio de los Condóminos, a favor Consorcio de Propietarios del Condominio Residencial Miguelina , RNC 430300381, por un monto de RD\$51,218.33., teniendo origen en Privilegio de los Condóminos, según consta en el documento de fecha 23 diciembre del 2020, notariado emitido(a) por Lic. Leoncio Peguero, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 1757, inscrito el 31 de marzo del año 2021, a las 10:17:19 a.m., en el Registro Complementario, Libro No.2051 y Folios Nos. 97 y 98”***, resulta imperativo mencionar que la actuación administrativa impugnada fue asentada o emitida en fecha veintinueve (29) de abril del año dos mil veintiuno (2021), siendo interpuesto el presente recurso jerárquico el día veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, se hace importante señalar que, la recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establecido en 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, asimismo, 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, en ese sentido, el presente recurso jerárquico fue notificado al **Consorcio de Propietarios del Condominio Residencial Miguelina**, en calidad de beneficiarios del Privilegio de los Condóminos, a través del acto de alguacil No. 419/2021, de fecha primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial José Rodríguez Chahin, Alguacil Ordinario del Segundo Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia de la Cámara Penal del Distrito Nacional; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo cual se presume su aquiescencia a la presente acción recursiva, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del recurso jerárquico al titular registral de los inmuebles de referencia, en este caso, **Inmobiliaria Rayliani, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico; 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 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 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; y, 10 literal “i”, 54, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisibile** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

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/mgm