

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00234**

FECHA  
**14-12-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-2559**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), años 179 de la Independencia y 159 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 diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Constructora Inmobiliaria RODOS, S.R.L.**, constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (R. N. C.) No.1-30-45473-6, con domicilio social establecido en la calle Marginal Ira., Residencial Génesis, Local 1-C, del sector Mirador Norte, Local 1-C, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; debidamente representada por los señores **Guido José Rosario Rodríguez** y **Samir Rodríguez Molina**, dominicanos, mayores de edad, titulares de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1572324-9 y 001-1614497-3, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; entidad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a la **Dra. Soraya del Corazón de Jesús Peralta Bidó**, dominicana, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 068-0001343-2, y el **Lic. Thiago Marrero Peralta**, dominicano, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1863552-3, con estudio profesional en común abierto en la avenida Tiradentes No. 14, edificio Alfonso Comercial, Suite 402-D, del sector ensanche Naco, en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono (809)-412-1570, y correo electrónico: [info@peraltabidolaw.com](mailto:info@peraltabidolaw.com).

En contra del asiento registral No. 011059878, contentivo de Anotación Preventiva, a favor de **Aura Iluminada Morillo Piña**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad No. 001-1508726-4, en contra de la Constructora-Inmobiliaria RODOS, S.R.L., relativo a una demanda en Nulidad, apoderado mediante auto asignación número 20026-2022, teniendo su origen en Anotación Preventiva, según consta en el documento de fecha 08 de agosto del 2022, emitida por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, notificado mediante acto de alguacil No. 0890-2022. Asentado el 12 de octubre del año 2022. Inscrito en el Registro Complementario libro 2283, folio 112, en fecha 29 de agosto del año 2022 a las 08:46:26 a.m.; en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 400401258613, con una*

*superficie de 711.60 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100305804”.*

VISTO: El expediente registral No. 0322022434095, inscrito el día veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 8:46:26 a.m., contenido de Inscripción de Anotación Preventiva, inscrita en favor de **Aurora Iluminada Morillo Piña**, según consta en el documento de fecha 08 de agosto del 2022, emitida por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, notificado mediante acto de alguacil No. 0890-2022; actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos, conforme se verifica en el asiento registral precedentemente citado.

VISTO: El expediente registral No. 0322022482790, inscrito el día veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 08:57:30 a.m., contenido de División para Constitución de Condominio, mediante el oficio de aprobación No. 6632022033067, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos.

VISTO: El acto de alguacil No. 727/2022, de fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Enrique Aguiar Alfau, alguacil ordinario del Tribunal Superior Admirativo; mediante el cual la sociedad comercial **Constructora Inmobiliaria RODOS, S.R.L.**, en calidad de titular del inmueble de referencia, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Aurora Iluminada Morillo Piña**, en calidad de beneficiaria del asiento registral que se ataca en la presente acción recursiva.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 400401258613, con una superficie de 711.60 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100305804”.*

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 No. 011059878, contenido de Anotación Preventiva, a favor de **Aurora Iluminada Morillo Piña**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad No. 001-1508726-4, en contra de la Constructora-Inmobiliaria RODOS, S.R.L., relativo a una demanda en Nulidad, apoderado mediante auto asignación número 20026-2022, teniendo su origen en Anotación Preventiva, según consta en el documento de fecha 08 de agosto del 2022, emitida por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, notificado mediante acto de alguacil No. 0890-2022. Asentado el 12 de octubre del año 2022. Inscrito en el Registro Complementario libro 2283, folio 112, en fecha 29 de agosto del año 2022 a las 08:46:26 a.m.; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 400401258613, con una superficie de 711.60 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100305804”*, inscrito bajo el expediente registral No. 0322022434095, inscrito el día veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 8:46:26 a.m.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, el 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 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 segundo término, resulta imperativo mencionar que el asiento registral hoy impugnado fue publicitado en fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), considerándose publicitado el día doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022) e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, 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, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a la señora **Aurora Iluminada Morillo Piña**, a través del citado acto de alguacil No. 727/2022, de fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022); sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta 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, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido interpuesto 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 relación contractual existente en la sociedad comercial **Constructora Inmobiliaria RODOS, S.R.L.**, y la señora **Aura Iluminada Morillo Piña**, se fundamenta en un contrato de promesa de compra venta de fecha catorce (14) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por la Lic. Olga Alt. Del Rosario Quezada Cabrera, acto el cual no es registrable a los fines del Registro de Títulos; **b)** que, el contrato antes mencionado fue terminado de manera anticipada y sin llegarse a la suscripción de un acuerdo definitivo por las partes debido a desacuerdos económicos entre las partes; **c)** que, la señora **Aura Iluminada Morillo Piña**, inscribió el asiento registral de anotación preventiva afectando un total de noventa y seis (96) unidades funcionales, ocasionando daños a terceros los cuales no entran dentro de la esfera de la relación contractual entre la beneficiaria del asiento y la hoy recurrente; **d)** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional a ejecutar la cancelación del asiento registral de anotación preventiva

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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*).

sobre cada una de las noventa y seis (96) unidades funcionales que comprenden el Condominio Residencial Rodos XXIV.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía de ser acogida y por vía de consecuencia, calificada de manera positiva, toda vez que dentro de la glosa documental aportada por la señora **Aura Iluminada Morillo Piña** para la inscripción del asiento registral de Anotación Preventiva se encontraban todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 23, numeral 3 de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 400401258613, con una superficie de 711.60 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100305804*”.

CONSIDERANDO: Que, el inmueble antes mencionado fue sometido a los trabajos técnicos de División para Constitución de Condominio, dando como resultado la Constitución del Condominio Residencial Rodos XXIV, mediante el oficio de aprobación No. 6632022033067, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), del cual surgieron un total de noventa y seis (96) unidades funcionales.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió a migrar el asiento registral de Anotación Preventiva a favor de la señora **Aura Iluminada Morillo Piña**, a todas y cada una de las resultantes de los trabajos técnicos de División para Constitución de Condominio, conforme la técnica registral.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, ha observado en la documentación aportada en el presente recurso que, la **Constructora Inmobiliaria RODOS, S.R.L.**, y la señora **Aura Iluminada Morillo Piña**, se encuentran conociendo procesos litigiosos por la vía ordinaria, los cuales comprenden una disputa contractual referente a la Unidad Funcional identificada como “*Apartamento No. 804, en el bloque 4 del proyecto Condominio Residencial Rodos XXIV*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme lo anteriormente indicado, esta Dirección Nacional observa que la señora **Aura Iluminada Morillo Piña** únicamente posee un interés sobre el “*Apartamento No. 804, en el bloque 4 del proyecto Condominio Residencial Rodos XXIV*”, y no así sobre las noventa y cinco (95) unidades funcionales restantes del Condominio antes mencionado.

CONSIDERANDO: Que, la finalidad de la Anotación Preventiva es publicitar en el Registro Complementario del inmueble, un proceso ante un tribunal o institución pública, distintos a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y órganos del Registro Inmobiliario, así como situaciones irregulares que involucre el mismo<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Racionalidad**, contempla que: “*Que se extiende especialmente a la motivación y argumentación que debe servir de base a la entera actuación administrativa. La Administración debe actuar siempre a través de buenas*

---

<sup>2</sup> Artículo 23, numeral 3 de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional

*decisiones administrativas que valoren objetivamente todos los intereses en juego de acuerdo con la buena gobernanza democrática” (Énfasis es nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia y Racionalidad**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger parcialmente el presente Recurso Jerárquico, toda vez que se pudo comprobar que conforme el contrato de promesa de compra venta de fecha catorce (14) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por la Lic. Olga Alt. Del Rosario Quezada Cabrera, y los procesos judiciales en curso por la vía ordinaria, el interés de la señora **Aura Iluminada Morillo Piña** se circunscribe únicamente al *“Apartamento No. 804, en el bloque 4 del proyecto Condominio Residencial Rodos XXIV”,* propiedad de la sociedad comercial **Constructora Inmobiliaria RODOS, S.R.L.**; y, en consecuencia, procede a revocar la calificación positiva otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en cuanto a las demás unidades funcionales; 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 vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 3, numeral 4 y 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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, **acoge** de manera parcial el Recurso Jerárquico, interpuesto por la sociedad comercial **Constructora Inmobiliaria RODOS, S.R.L.**, en contra del asiento registral No. 011059878, contentivo de Anotación Preventiva, a favor de **Aura Iluminada Morillo Piña**, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 400401258613, con una superficie de 711.60 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100305804”*, posteriormente migrado a las noventa y seis (96) unidades funcionales que comprenden el Condominio Residencial Rodos XXIV; y en consecuencia, revoca la calificación positiva otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, proceder a cancelar el asiento registral de Anotación Preventiva, inscrito a favor de la señora **Aura Iluminada Morillo Piña**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad No. 001-1508726-4, en contra de la Constructora-Inmobiliaria RODOS, S.R.L., relativo a una demanda en Nulidad, apoderado mediante auto asignación número 20026-2022, teniendo su origen en Anotación Preventiva, según consta en el documento de fecha 08 de agosto del 2022, emitida por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito

Nacional, notificado mediante acto de alguacil No. 0890-2022, sobre los inmuebles resultantes de los trabajos de División para Constitución de Condominio ejecutados conforme el oficio de aprobación No. 6632022033067, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 400401258613, con una superficie de 711.60 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100305804”*, a excepción de la Unidad Funcional a ser mencionada en lo adelante.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a mantener el asiento registral de Anotación Preventiva, inscrito a favor de la señora **Aura Iluminada Morillo Piña**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad No. 001-1508726-4, en contra de la Constructora-Inmobiliaria RODOS, S.R.L., relativo a una demanda en Nulidad, apoderado mediante auto asignación número 20026-2022, teniendo su origen en Anotación Preventiva, según consta en el documento de fecha 08 de agosto del 2022, emitida por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, notificado mediante acto de alguacil No. 0890-2022, sobre el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. 804, identificada como 400401258613:804, matrícula No. 0100364880, del condominio Residencial Rodos XXIV, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 132.90 metros cuadrados”*.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

SEXTO: 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/nbog