

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO

**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO

**DNRT-R-2025-00127**

FECHA

**17-07-2025**

NO. EXPEDIENTE

**DNRT-E-2025-1019**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) día del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Luís Sarabia Dujarric**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0171114-1, con domicilio en la calle primera Primera Terraza del Rio núm. 13, Cuesta Hermosa, Arroyo Hondo, de esta ciudad y **Fidelina Mercedes Batista de Sarabia**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0203558-8, con domicilio en la calle Primera Terraza del Rio núm. 13, Cuesta Hermosa II, Arroyo Hondo, de esta ciudad, quienes tienen como abogado constituido al **Lcdo. Rolando Jiménez Coplin**, dominicano, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0232488-6, con estudio profesional abierto en la Avenida José Contreras, Núm. 98, Local 301, Edificio Santa María, La Julia, de esta ciudad.

En contra del oficio núm. ORH-00000130867, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025184642.

VISTO: El expediente registral original núm. 0322025134688, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:11:39 p. m., contentivo de solicitud de Revisión por Causa de Error Material, en virtud de la instancia de solicitud de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Lcdo. Rolando Jiménez Coplin; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000129541, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 0322025184642, inscrito en fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:18:41 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio Núm. ORH-00000130867, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento A-1, del condominio Residencial Marioli I, dentro del Solar núm. 3, Manzana núm. 1771, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con el núm. 0100305255”*.

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 Núm. ORH-00000130867, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral núm. 0322025184642; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud de inscripción de Revisión por causa de error material, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento A-1, del condominio Residencial Marioli I, dentro del Solar núm. 3, Manzana núm. 1771, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con el núm. 0100305255”*, propiedad de los señores **Fidelina Batista de Sarabia y Luís Sarabia Dujarric**.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Rolando Jiménez Coplin, cédula de identidad y electoral núm. 001-0232488-6, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la material .

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **a)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional procuraba la Revisión por Causa Corrección de Error Material, con relación al inmueble antes descrito; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el

Registro de Títulos, a través del oficio Núm. ORH-00000129541, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración, la cual fue objeto de rechazo, mediante el oficio Núm. ORH-00000130867; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Reglamento de Condominio Marioli I, hecho conforme la Ley Núm. 5038, establece lo siguiente: cada apartamento será de la propiedad exclusiva de su adquirente y respectivo dueño y constará cada uno de 150 metros aproximadamente de área dedicada a la vivienda; que además en dicho Reglamento se establece lo siguiente: Dentro del terreno donde está ubicado el edificio que se describe, se encuentra disponible un área de parqueo de 100.12 metros para uso de los propietarios de los apartamento, correspondiéndole un área de 16.66 metros cuadrados, aproximadamente a cada uno de los dueños de los apartamentos.; **ii)** que en fecha 9 de octubre del año 1984, el Tribunal Superior de Tierras, mediante Decisión Núm. 9, Falla: “**Segundo:** Primero: Se aprueba en cuanto al solar núm. 3, de la manzana 1771, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, los trabajos de Deslinde, Refundición y Subdivisión en la Parcela núm. 116-B-3-B-1, del Distrito Nacional ; Segundo: se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, una vez recibidos los planos definitivos del solar núm. 3, de la manzana 1771, del Distrito Catastral Núm. 01, del Distrito Nacional, expedir los correspondientes certificados de títulos con las áreas y colindancias y demás datos contenidos en dichos planos y la descripciones técnicas correspondientes; **iii)** que, en fecha 8 de febrero del año 2017, el inmueble objeto de la presente instancia fue traspasado a favor de los señores **Luis Sarabia Dujarric y Fidelina Mercedes Batista de Sarabia**, conforme se comprueba en la matrícula núm. 0100305255; **iv)** que, al momento del Registrador de Títulos del Distrito Nacional expedir dicha matrícula cometió un error en vista de que no hizo constar la extensión superficial del inmueble, puesto que fue consignada como 0.00 cuando lo correcto es una superficie de 150 metros cuadrados; **v)** que, mediante instancia de fecha 11 de abril del año 2025, se interpuso el recurso de reconsideración, lo que motivó la acción que dio origen al presente recurso jerárquico, fundamentándose el Registro de Títulos su criterio bajo el alegado de que los planos no especifican la cantidad de metros de cada apartamento, no obstante la sentencia que conoció sobre tal situación ordena al Registro de Títulos, actuar conforme el expediente reposa depositado y en ese sentido el Reglamento del Condominio Marioli I, hace constar la cantidad de metros por apartamento; **vi)** que, por las razones expuestas la parte recurrente solicita que sea acogido el presente recurso jerárquico y se expida un nuevo certificado de títulos donde se haga figurar el “*Apartamento A-1, del condominio Residencial Marioli I, dentro del Solar núm. 3, Manzana núm. 1771, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con el núm. 0100305255*”, con una extensión superficial de 150.00 metros cuadrados.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “*Se rechaza la solicitud de reconsideración de corrección de error material solicitada mediante el presente expediente, en virtud de que este Registro expidió el certificado de propiedad del inmueble que nos ocupa conforme a la decisión del Tribunal*

*Superior de Tierras mencionada en el cuerpo de este oficio, tal cual como fue remitida por lo que no hay error en el mismo”.*

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a lo planteado por la parte recurrente, es importante señalar que, al analizar la decisión judicial núm. 9, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, que ordena el registro de constitución del régimen de condominio sobre el *Solar núm. 3, Manzana núm. 1771, del Distrito Catastral Núm. 01*, en esta se hizo constar la extensión superficial correspondiente al Apartamento **A-1**, del Condominio Marioli I.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, al verificarse lo establecido por la parte recurrente en cuanto al Reglamento del Condominio Marioli I, aportado en el presente recurso, si bien establece “*que cada apartamento será propiedad exclusiva de su adquirente y que su respectivo dueño constará cada uno de 150 metros de área destinada a vivienda*”, es preciso señalar que, no se tiene constancia de que dicho reglamento haya sido depositado en el expediente donde se constituyó el condominio, en atención de que no está localizado en los expedientes de Registro de Títulos. Asimismo, en virtud de que en la Decisión Núm. 9, digitalizada en los archivos de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, su parte considerativa no lo valora, ni dicho reglamento consta entre las demás piezas de los expedientes del Registro de Títulos relacionados con este inmueble registrado.

CONSIDERANDO: Que, cabe resaltar que, no obstante se pudo observar que en los expedientes de los Tribunales con la signatura Caja núm. 43012, Folder núm. 4, el expediente núm. 031201135961, contentivo de un Recurso Jerárquico (ante el tribunal), mediante la cual se solicita la corrección por omisión de la extensión superficial de uno de los apartamentos registrados en el citado Condominio Marioli I, y en el cual constatamos que se encuentra depositada copia del Reglamento de la Constitución de condominio de fecha 15 de noviembre del año 1976 para fines de valoración por dicho órgano judicial, lo cierto es que la referida documentación no presenta constancia de haber sido recibida por el Registro de Títulos en su momento ni debidamente inscrito.

CONSIDERANDO: Que, en atención de lo planteado, se comprueba que no hay constancia alguna de que el reglamento de condominio de fecha 15 de noviembre del año 1976, que figura en copia entre las piezas de un expediente correspondiente a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y que describe la extensión superficial de los apartamentos Marioli I, haya sido inscrito en el Registro de Títulos, en atención de que no forma parte integral de la constitución del condominio original del condominio. Por lo tanto, no puede ser acogido como bueno y válido, para el conocimiento de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, bajo el escenario descrito, queda evidenciado que el Registro de Títulos del Distrito Nacional no incurrió en error material al ejecutar la Decisión Núm. 9, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año mil novecientos ochenta y cuatro (1984), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, sino que se limitó a registrar el derecho de propiedad conforme fue establecido en la referida decisión y debidamente asentado en los asientos originales, tal como se comprueba en el Libro núm. 985, Folio núm. 33, Hoja núm. 040, a favor de su titular primigenio, el señor **Antonio Junior Viloria**.

CONSIDERANDO: Que, conforme se establece en el párrafo del artículo 96 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, respecto a la función calificadora del Registrador de Títulos que en lo que se refiere a las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el Registro de Títulos sólo está facultada para calificar aspectos de forma.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 102 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria modificado por Resolución Núm. 787-2022, cual establece que: *“El juez o tribunal que haya dictado una decisión que presente dificultades para ser ejecutada, es el competente para conocer todos los actos vinculados a su inexecución o incumplimiento.”*

CONSIDERANDO: Que, el Principio de Especialidad establece que: *“consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”*.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, se hace prudente resaltar que la acción de revisión por causa de error material que procura corregir un error puramente material de una decisión de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria debe ser conocida por el mismo órgano que generó el error. Esto, conforme al artículo 84 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, el cual establece que: *“Es competente para conocer de esta acción el mismo órgano que generó esta acción.”* (Subrayado es nuestro). Por consiguiente, se deriva que la corrección de la extensión superficial correspondiente al Apartamento **A-1**, del Condominio **Marioli I**, originado en la Decisión Núm. 9, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año mil novecientos ochenta y cuatro (1984), emitido por el Tribunal Superior de Tierras, no puede ser realizada por el Registro de Títulos al no existir constancia de que fue aportado ante dicha oficina registral la documentación pertinente que acredite la extensión superficial de las unidades de condominio.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procederá a rechazar la acción recursiva de que se trata, y, en consecuencia; confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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”, 97, 160, 161, 162, 163, 164, 165 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022, y Resolución Núm. 787-2022*).

### **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 en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), en contra del oficio Núm. ORH-00000130867, relativo al expediente registral Núm. 0322025184642, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por las razones expuestas en el cuerpo de esta resolución.

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

CUARTO: 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/gmj