

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00154

FECHA
22-08-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1280

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 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 veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Darwin Bathel Custodio**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1474690-2.

En contra del oficio núm. OSU-00000275125, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025483331.

VISTO: El expediente registral No. 9082025483331, inscrito en fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 9:44:23 a. m., contentivo de solicitud de corrección de certificación de estado jurídico, en virtud de la instancia de fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el señor Darwin Bathel Custodio, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-10, del Distrito Catastral Núm. 11, con una superficie de 296.56 metros cuadrados, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 0100031165”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-10, del Distrito Catastral Núm. 11, con una superficie de 296.56 metros cuadrados, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 0100031165”*.

VISTOS: 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. OSU-00000275125, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025483331; concerniente a la solicitud de corrección de certificación de estado jurídico, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-10, del Distrito Catastral Núm. 11, con una superficie de 296.56 metros cuadrados, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 0100031165*”.

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 diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido interpuesta 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, sobre el inmueble identificado como Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-10 del DC. 11, propiedad del señor Darwin Bathel Custodio, se cometió el error de colocarle en el Registro Complementario una litis sobre derechos registrados a favor de Ofelia Altagracia Maggiolo Suárez, en contra de Proyectos Urbanos, en virtud del Oficio Núm. TJO-2023-03701, emitida por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional;
- ii)** que, por error se inscribió la litis sobre el precitado inmueble, cuando el inmueble correcto es la Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-105 del DC 11;
- iii)** que, el inmueble Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-105 del DC 11, ya se encuentra en favor de la señora Ofelia Altagracia Maggiolo Suárez, en virtud de la Sentencia Núm. 0315-2024-5-00109, emitida por Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; **iv)** que, por estas razones se solicita que se acoja como buena y válida en cuanto a la forma el presente recurso jerárquico; y en consecuencia que se

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, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

ordene el levantamiento de la litis sobre derechos registrados que pesa sobre la Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-10 del DC 11.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio núm. OSU-00000275125, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “(...) *la certificación de estado jurídico del derecho de propiedad de la parcela 9-A-REF-B-2-SUB-10, DC 11, matrícula No. 0100031165, de la Provincia Santo Domingo, con una superficie de 296.56 metros cuadrados, se emitió conforme a nuestros originales y que dicho asiento se encuentra vigente, y solo puede ser cancelado por el Tribunal., por los motivos expuestos en el cuerpo de este oficio*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, el inmueble identificado como “*Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-10, del Distrito Catastral Núm. 11, con una superficie de 296.56 metros cuadrados, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 0100031165*”, es propiedad de los señores **Darwin Bathel Custodio** y **Margarita Estela Gonzalez de Bathel**, quienes adquieren sus derechos sobre el mismo, a los señores **Olga María Corona Nina** y **Fernández Tavera Rosario**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 03 de febrero del año 2021, legalizado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 6274, inscrito el día 03 de febrero del año 2021, a las 3:25:54 p.m., asentado en el libro Núm. 1550, folio Núm. 0147.
- b) Que, en el registro complementario del referido inmueble existe vigente el asiento Núm. 240478370. Litis sobre derechos registrados, a favor de **Ofelia Altagracia Maggiolo Suárez**, en contra de **Proyectos Urbanos, S.A.** Teniendo su origen en el documento de fecha 05 de julio del año 2023, Oficio Núm. TJO-2023-03701, emitido por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Expediente de Tribunal Núm. 31012023024231, inscrito el 14 de julio del año 2023, a las 8:57:40 a.m., asentado en el libro Núm. 2497, folio Núm. 0107.
- c) Que, al consultar el expediente de tribunal Núm. 31012023024231, se verifica que fue remitida al Registro de Títulos, la sentencia Núm. 0315-2024-S-00109, de fecha 04 de julio del año 2024, emitida por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en la cual se ordena la transferencia del inmueble identificado como Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-105 del DC. 11, propiedad de **Proyectos Urbanos, S.A. (PROURSA)**, en favor de la señora **Ofelia Altagracia Maggiolo Suárez**, y se comunica al órgano registral, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el artículo 132 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, y ejecutada bajo el expediente registral Núm. 9082024770061, inscrito el 24 de octubre de 2024, a las 02:45:22 p.m.

CONSIDERANDO: Que, según se ha expuesto en los párrafos precedentes, en relación con el asiento de litis sobre derechos registrados consignado en la certificación de estado jurídico objeto de la solicitud de corrección, el recurrente sostiene que la inscripción de dicho asiento en el inmueble identificado como *Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-10, del Distrito Catastral Núm. 11*, se debió a un error, toda vez que el inmueble realmente vinculado al litigio es la *Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-105, del Distrito Catastral Núm. 11*.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos que dieron origen a la inscripción del asiento de litis sobre derecho registrado en el Registro Complementario del inmueble identificado como Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-10, del Distrito Catastral Núm. 11, notificado mediante Oficio Núm. TJO-2023-03701(expediente judicial núm. 31012023024231), de fecha 5 de julio de 2023, esta Dirección Nacional ha podido constatar que, si bien dicho oficio señala como designación catastral el referido inmueble, en su contenido se indica como partes del proceso a la señora Ofelia Altagracia Maggiolo Suárez en contra de Proyectos Urbanos, S.A. (PROURSA); no obstante, el inmueble en cuestión pertenece a los señores Darwin Bathel Custodio y Margarita Estela González de Bathel.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de la inconsistencia previamente señalada, del examen del expediente judicial núm. 31012023024231, que dio origen a la inscripción del asiento de litis sobre derecho registrado respecto del inmueble identificado como Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-10, del Distrito Catastral Núm. 11, se evidencia que el citado oficio contiene un error, ya que todas las piezas procesales incluidas en dicho expediente hacen referencia al inmueble identificado como Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-105, del Distrito Catastral Núm. 11.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, bajo el expediente registral Núm. 9082024770061, inscrito el 24 de octubre de 2024, a las 02:45:22 p.m., fue ejecutada la Sentencia Núm. 0315-2024-S-00109, de fecha 4 de julio de 2024, relacionada al expediente Núm. 31012023024231, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, decisión ésta que pone fin a la litis que originó el asiento en el registro complementario del inmueble cuya cancelación se solicita. Sin embargo, al ejecutarse la sentencia, se omitió la cancelación de dicho asiento registral en el inmueble identificado como Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-10, del Distrito Catastral Núm. 11, ya que está relacionada al inmueble identificado como Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-105, del Distrito Catastral Núm. 11.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de la documentación obrante en el expediente, se ha constatado que la litis sobre derechos registrados finalizó en virtud de la decisión judicial notificada por el tribunal competente al Registro de Títulos de Santo Domingo mediante el expediente registral núm. 9082024770061, motivo por el cual se debe cancelar la inscripción del asiento de litis efectuada sobre todos los inmuebles que han sido afectados afectados.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, habiendo concluido el proceso judicial que motivó la inscripción del asiento de litis, y habiéndose emitido orden expresa de cancelación por parte de la autoridad competente, corresponde a esta Dirección Nacional disponer la cancelación del referido asiento por la vía de

reconstrucción, en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 136 y siguientes del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de que aún consta vigente el asiento registral de anotación de litis sobre derechos registrados en el inmueble que nos ocupa (en atención al error ocasionado en haberse anotado en un inmueble distinto al que fue objeto del proceso judicial), y debido a la necesidad de preservar la integridad y veracidad de los registros, procede a ordenar la reconstrucción de la cancelación del referido asiento, mediante el presente recurso jerárquico, conforme a las disposiciones del artículo 110 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022), según se hará constar en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numerales 6 y 17, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en el marco del respeto al ordenamiento jurídico en su conjunto, establece como principios los siguientes: “**Principio de eficacia:** *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*”. Asimismo, **Principio de responsabilidad:** “*Por el que la Administración responderá de las lesiones en los bienes o derechos de las personas ocasionados como consecuencia del funcionamiento de la actividad administrativa. Las autoridades y sus agentes asumirán las consecuencias de sus actuaciones de acuerdo con el ordenamiento jurídico*”.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 de Santo Domingo, 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, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 63, 164, 171, 172, 174, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022); artículo 3, numeral 6, de la Ley 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Darwin Bathel Custodio**, en contra del oficio Núm. OSU-00000275125, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025483331; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 9:44:23 a. m., contentivo de solicitud de corrección de certificación de estado jurídico, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 9-A-REF-B-2-SUB-10, del Distrito Catastral Núm. 11, con una superficie de 296.56 metros cuadrados, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 0100031165”* y, en consecuencia:

- a. Autorizar de oficio la reconstrucción del siguiente asiento registral:
 - i. **Cancelación de Litis sobre derechos registrados**, a favor de **Ofelia Altagracia Maggiolo Suárez**, en contra de **Proyectos Urbanos, S.A.** Teniendo su origen en sentencia Núm. 0315-2024-S-00109, de fecha 04 de julio del año 2024, emitida por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, inscrita en fecha 24 de octubre de 2024, a las 02:45:22 p.m.
- b. Emitir la certificación de estado jurídico del referido inmueble.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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/pts