

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00104

FECHA
29-07-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-1066

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de Julio del año dos mil veintiséis (2026), años 182 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 veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), por la compañía **Constructora Musfra, S. R. L.**, RNC núm. 1-32-04938-1, debidamente representada por el señor **Jaime Ramón Mustafá Ovalles**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0028475-5, ubicado en la Autopista Duarte Km. 12 ½, tramo Santiago - La Vega, quien tiene como abogados apoderados a los **Lcdo. Rafael David Tejada**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado y **Lcda. Judith Idalisa Núñez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santiago de los Caballeros con estudio profesional abierto en la Ave. Bartolomé Colón, Plaza Eva Isabel Módulo 206, de esta ciudad de Santiago de los Caballeros, domicilio ad-hoc en la calle Máximo Gómez esquina calle Arturo Logroño, Plaza Metrópolis, Ensanche la Fe, Santo Domingo, lugar donde hace elección de domicilio para todos los trámites procesales, tel. 809-971-5960 y 809-430-1476, correo carmenolivo@hotmail.com.

En contra del oficio núm. O.R.298035, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642620742.

VISTO: El expediente registral núm. **3642615509**, inscrito en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 10:29:55 a. m., contentivo de solicitud de Constitución de Condominio, respecto del proyecto Residencial Balcones del Botánico, edificado sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 312529948404, con una extensión superficial de 28,555.22 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago, identificado con la matrícula núm. 3000984053”*; proceso que culminó con el oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros en fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. **3642620742**, contentivo de solicitud de reconsideración interpuesta en fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, contra el oficio de rechazo relativo al expediente registral núm. 3642615509; proceso que culminó con el oficio núm. O.R.298035, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El oficio de aprobación núm. 6622025112868, emitido en fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, contentivo de aprobación del Condominio Residencial Balcones del Botánico.

VISTO: La instancia contentiva del recurso jerárquico, recibida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), con relación al expediente núm. 3642620742.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 570/2026 de fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Franklin F. Gutiérrez Castaño, alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a los señores **Mayra Juana Núñez Domínguez** y **Humberto Otaño Amador**, en calidad de titulares registrales de la litis sobre derechos registrados; y a la **Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda**, en calidad de acreedor hipotecario.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 312529948404, con una extensión superficial de 28,555.22 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago, identificado con la matrícula núm. 3000984053”*.

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. O.R.298035, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642620742; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Constitución de Condominio, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 312529948404, con una extensión superficial de 28,555.22 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago, identificado con la matrícula núm. 3000984053”*, propiedad de la sociedad comercial **Constructora Musfra, S. R. L.**

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que:

- a) La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros procuraba la inscripción de Constitución de Condominio, respecto del proyecto Residencial Balcones del Botánico, sobre el inmueble identificado con la designación catastral posicional núm. 312529948404, matrícula núm. 3000984053, ubicado en el municipio y provincia de Santiago;
- b) La indicada actuación registral tuvo como documento técnico antecedente el oficio de aprobación núm. 6622025112868, de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte;
- c) La rogación original fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio de rechazo relativo al expediente registral núm. 3642615509, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026);

d) La parte interesada interpuso solicitud de reconsideración en fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la cual fue admitida en cuanto a la forma y rechazada en cuanto al fondo mediante oficio núm. O.R.298035, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026);

e) El oficio núm. O.R.298035 fue retirado por la parte recurrente en fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026); y,

f) La presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, luego de haber deducido previamente la solicitud de reconsideración ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, conforme a lo que establece la normativa procesal aplicable.

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 veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro del acto recurrido por **Rafael David Tejada Castillo**, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0112644-3, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso esta acción recursiva en fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) la **Constructora Musfra, S. R. L.**, debidamente representada por el señor Jaime Ramón Mustafá Ovalles, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa y parte recurrente en la presente acción en jerarquía; ii) los señores **Mayra Núñez Domínguez** y **Humberto Otaño Amador** en calidad de titulares registrales de la litis sobre derechos registrados; y iii) **Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedor hipotecario, del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Mayra Núñez Domínguez** y **Humberto Otaño Amador** en calidad de (titulares registrales de la litis sobre derechos registrados), a través del citado acto de alguacil núm. 570/2021, de fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026); quien depositó su escrito de defensa u objeción en fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe resaltar que, el depósito de las objeciones de las partes involucradas notificadas debe realizarse en un plazo de cinco (05) días calendarios, a partir de la notificación del recurso, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 176 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en la especie, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que la parte recurrida depositó el escrito defensa u objeciones en fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), es decir fue depositado dentro del plazo de los cinco (05) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, por lo que declara admisible el conocimiento del mismo.

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del presente recurso jerárquico, hemos 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, la sociedad comercial Constructora Musfra, S. R. L., solicitó la inscripción de la Constitución de Condominio Residencial Balcones del Botánico, edificado sobre el inmueble identificado como designación catastral posicional núm. 312529948404, matrícula núm. 3000984053, ubicado en Santiago;

ii) Que, mediante oficio de rechazo relativo al expediente núm. 3642615509, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros rechazó la actuación, señalando que los inmuebles objeto de la solicitud se encontraban afectados por una litis sobre derechos registrados a favor de Mayra Juana Núñez Domínguez y Humberto Otaño Amador;

iii) Que, la parte recurrente interpuso solicitud de reconsideración en fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la cual fue aceptada en cuanto a la forma y rechazada en cuanto al fondo en fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026);

iv) Que, la parte recurrente sostiene que una litis sobre derechos registrados constituye una anotación preventiva y no genera bloqueo registral absoluto, por lo que puede ser levantada conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de los Tribunales;

v) Que, también alega que la oposición generada por una litis de derecho registrado no inhabilita el inmueble ni genera bloqueo registral, y que la función calificadora del Registrador de Títulos se limita a constatar la existencia de vicios de forma sustanciales y, en caso de existir, determinar la forma de su ejecución;

vi) Que, expone que la negativa administrativa recurrida constituye una limitación desproporcionada al ejercicio del derecho de propiedad y al desarrollo jurídico del inmueble, al no existir una decisión judicial firme o medida cautelar inscrita que ordene la paralización registral;

vii) Que, aduce que la aprobación de condominio constituye un acto de organización y determinación física y jurídica del inmueble, sin disposición del derecho litigioso ni perjuicio a terceros;

viii) Que, invoca que en un caso similar esta Dirección Nacional habría ejecutado una aprobación de modificación de condominio que tenía una litis de derechos registrados, tomando en cuenta el principio de eficacia previsto en la Ley núm. 107-13, y;

ix) Que, por tales motivos, se solicita lo siguiente: **Primero:** se declare bueno y válido el recurso jerárquico, se revoque el oficio de rechazo relativo al expediente núm. 3642615509, retirado en fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026); **Segundo:** se ordene la ejecución de la aprobación de Condominio Balcones del Botánico, expediente núm. 3642615509, sobre el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la hoy parte recurrida, señores **Mayra Núñez Domínguez y Humberto Otaño Amador**, en su escrito de defensa u objeciones, y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procura que sea acogido el mismo, alegando, en síntesis, lo siguiente: *“Que, en cuanto al fondo del recurso, para el hipotético supuesto que sea*

admitido el recurso, es importante destacar que, luego de haber evaluado las motivaciones de los oficios de rechazo así como también las motivaciones del recurso jerárquico, tenemos a bien presentar formal oposición a que dicha calificación de rechazo sea cambiada, pues se pretende que el Registro de Títulos actúe en violación al principio de juridicidad y que asuma un papel legislador y juez fuera del plano competencial de la función calificadora.”

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros calificó de manera negativa la rogación original y rechazó la solicitud de reconsideración, sustentado, en síntesis, en los aspectos siguientes:

- i) Que, los inmuebles objeto de la solicitud se encontraban afectados por una litis sobre derechos registrados inscrita en el registro complementario, a favor de Mayra Juana Núñez Domínguez y Humberto Otaño Amador, situación que incidía directamente en la calificación registral de la actuación solicitada.
- ii) Que, conforme al artículo 119, párrafo V, del Reglamento General de Registro de Títulos, no procede la constitución del régimen de condominio sobre inmuebles registrados afectados por cargas, gravámenes, limitaciones legales u otras afectaciones que impidan la inscripción correspondiente.
- iii) Que, en ejercicio de su función calificadora y al verificar la existencia de la referida afectación, el Registro de Títulos consideró que se encontraba imposibilitado de ejecutar la rogación, por lo que mantuvo el rechazo de la solicitud de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, a los fines de valorar el fondo del presente recurso jerárquico, cabe señalar que, conforme a las investigaciones realizadas en nuestros sistemas de consulta, figura inscrita una litis sobre derechos registrados a favor de los señores **Mayra Juana Núñez Domínguez y Humberto Otaño Amador**, asentada en el registro complementario en el libro núm. 2244, folio núm. 141, hoja núm. 158, inscrita en fecha 11 de marzo del año 2026, a las 08:07:00am., en virtud del oficio núm. 916-2026, de fecha 23 de febrero del año 2026, emitido por la Sala III, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago; en el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 312529948404, con una extensión superficial de 28,555.22 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago, identificado con la matrícula núm. 3000984053”*, materializada su inscripción en fecha 11 de marzo del año 2026.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido se ha verificado que, en la documentación aportada en el expediente original núm. 3642615509, figura el oficio de aprobación núm. 6622025112868, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Norte, que aprueba la Constitución de Condominio, siendo emitido en fecha 9 de abril del año 2026; así mismo se ha constatado que, la declaratoria para la Constitución del Condominio, fue realizada y legalizada en fecha 26 de marzo del año 2026, por la Lcda. Carmen R. Olivo Morel, notario público de los del número de Santiago de los Caballeros.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, ha quedado evidenciado que, al momento de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte aprobar la División para Constitución de Condominio, relativo al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 312529948404, con una extensión superficial de 28,555.22 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago de los Caballeros, identificado con la matrícula núm. 3000984053”*, existía previamente inscrita la litis sobre derechos registrados a favor de los señores **Mayra Juana Núñez Domínguez y Humberto Otaño Amador**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 119 del Reglamento General de Registro de Títulos (Res.788-22), párrafo V, establece que *“no se permite la constitución del régimen de condominio sobre inmuebles registrados*

afectados por cargas, gravámenes, limitaciones legales u otras afectaciones, a efectos de poder inscribir en el Registro Complementario el bloqueo registral sobre el terreno" (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, es preciso enfatizar que, la limitante para constituir un condominio sobre una parcela afectada de cargas, gravámenes y cualquier afectación, es por el efecto de la anotación del bloqueo registral que se asienta sobre el inmueble afectado del régimen y que se registra a favor del **Consortio de Propietarios del condominio**.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, en relación con lo expuesto por la parte interesada respecto de la existencia de un caso similar conocido por esta Dirección, en el cual constaba inscrita una Litis sobre Derechos Registrados y cuya solicitud fue acogida favorablemente, es preciso señalar que dicho precedente corresponde a una **Modificación de Condominio** y no a una **Constitución en Régimen de Condominio**, como ocurre en la presente actuación registral. En consecuencia, al tratarse de actuaciones registrales de naturaleza distinta, los supuestos fácticos y jurídicos que sustentaron aquella decisión no resultan plenamente aplicables al caso que nos ocupa, porque en el primer escenario (*modificación de condominio*), ya el inmueble se encontraba constituido en régimen de condominio con anterioridad a la entrada en vigor de citada normativa.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos establecía en sus motivaciones en la Resolución núm. DNRT-R-2024-00191, de fecha 27 de diciembre del año 2024 que: *"una vez constituido el régimen de condominio, la normativa vigente habilita la posibilidad de modificarlo, en un contexto legal o físico, pudiendo incluso modificarse la ubicación y configuración física de las unidades funcionales, incorporar nuevos sectores, agregar o suprimir unidades de condominio, así como, modificar físicamente las partes comunes. Al respecto, no se establece en las normas aplicables prohibiciones para la modificación de condominio cuando existen anotaciones de litis sobre derechos registrados."*

CONSIDERANDO: Que, asimismo planteaba la citada Resolución núm. DNRT-R-2024-00191, que, *"En el caso de la especie, las unidades funcionales que están registradas y sobre las cuales en sus registros complementarios existe el asiento de litis sobre derechos registrados en cuestión, el efecto que generaría al ejecutarse la presente actuación registral sería la comunicación al tribunal de la modificación de las unidades funcionales y establecer el asiento de litis en las unidades funcionales agregadas por segregación o modificación de esas unidades de condominio existentes, conforme la técnica registral."*

CONSIDERANDO: Que, al respecto, y contrario a la interpretación sostenida por la parte recurrente, esta Dirección Nacional considera que el párrafo V del artículo 119, previamente citado, regula la actuación registral relativa a la **constitución del régimen de condominio**, supuesto distinto al que ocupa el caso señalado, el cual versa sobre una **modificación del régimen de condominio**, autorizada mediante la Resolución núm. DNRT-R-2024-00191.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es importante resaltar que, las anotaciones de litis sobre derechos registrados tienen como finalidad hacer oponible a terceros la jurisdicción que está apoderada de un proceso de litis sobre derechos registrados. Luego de inscrita, no genera sobre el inmueble un bloqueo registral que impida el registro de actuaciones que afecten el o los inmuebles, salvo casos específicos en la normativa que se establezca expresamente la imposibilidad de realizar el trámite registral con este tipo de carga o afectación sobre el inmueble (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 57, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); artículo 132 párrafo I del Reglamento General de Tribunal de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*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 presente recurso jerárquico, interpuesto por **Constructora Musfra, S. R. L.**, debidamente representada por el señor **Jaime Ramón Mustafá Ovalles**, en contra del oficio núm. O.R.298035, de fecha a veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642620742, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, 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/gmgj