

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2026-00063**

FECHA  
**27-04-2026**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2026-0588**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de abril 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 treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), por el señor **Ycelso Nazario Prado Nicasio**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0894915-7, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogado constituido al **Licdo. Máximo Alcántara Quezada**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-00732294-3, con estudio profesional abierto en la calle Las Carreras núm. 8, suite núm. 5, del sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional, teléfonos núm.: 809-877-4814/809-8774813, correo electrónico máximo\_alcantara04@hotmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000154276, de fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral núm. 0322026068433.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026018037, inscrito en fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), a las 10:01:30 a. m., contenido de solicitud de Certificación de estado jurídico, en virtud de la instancia de fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por el **Licdo. Ycelso Nazario Prado Nicasio**, en relación al inmueble identificado como: **“Solar núm. 7, de la Manzana núm. 254, del Distrito Catastral núm.01, con una extensión superficial de 131.64, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100409828”**, proceso que culminó con la emisión de la certificación de estado jurídico de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. 0322026068433, inscrito en fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), a las 02:02:01 p. m., contentivo de solicitud de Revisión por Causa de Error Material, en virtud de la instancia de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), suscrita por el **Licdo. Máximo Alcántara Quezada**, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Solar núm. 7, de la Manzana núm. 254, del Distrito Catastral núm.01, con una extensión superficial de 131.64, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100409828”*.

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 de rechazo núm. ORH-00000154276, de fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral núm. 0322026068433; concerniente a la solicitud de Revisión por causa de error material de certificación de estado jurídico; con relación al inmueble descrito como: *“Solar núm. 7, de la Manzana núm. 254, del Distrito Catastral núm.01, con una extensión superficial de 131.64, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100409828”*, propiedad de la señora **Marina Frias Morales de Lee**.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la solicitud de certificación de estado jurídico, sobre el inmueble de referencia; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma positiva por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, emitiendo la certificación de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026); **c)** que, la parte interesada mediante el expediente registral núm. 0322026068433, solicitó la Revisión por causa de error material en la certificación de estado jurídico emitida, la cual fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos, a través del oficio núm. ORH-00000154276, de fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), y; **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra del acto administrativo que resultó de la citada solicitud.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte 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 núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintiséis

(2026), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Máximo Alcántara Quezada, cédula de identidad y electoral núm. 001-0732294-3, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo 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 materia<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que resulta importante señalar 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, tomando en cuenta el párrafo anterior, y atención a que la rogación original es contentiva de expedición de certificación de estado jurídico, la interposición del presente recurso no está condicionada a la notificación a partes involucradas, por no existir personas distintas al recurrente.

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 interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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, mediante el expediente registral núm. 0322026018037, se solicitó al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la emisión de una certificación de estado jurídico de los derechos de la señora **Marina Frias Morales de Lee**, sobre el inmueble identificado como: *“Solar núm. 7, de la Manzana núm. 254, del Distrito Catastral núm.01, con una extensión superficial de 131.64, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100409828”*;
- ii) Que, en respuesta a la solicitud fue emitida una certificación de estado jurídico, en fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), en la cual se hace constar que sobre el inmueble recae una Litis sobre derechos registrados, sin embargo, la misma no corresponde al solar en cuestión, sino al inmueble identificado como: *“Solar núm. 7, de la Manzana núm. 2544, del Distrito Catastral núm.01, con una extensión superficial de 1,180.12, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*;
- iii) Que, en ese sentido, la parte interesada solicitó bajo el expediente registral núm. 0322026068433, la revisión por causa de error material de la certificación, a los fines de que sea emitida sin la existencia de la litis sobre derechos registrados, sin embargo, la misma fue

---

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

rechazada mediante el oficio núm. ORH-00000154276, de fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), en virtud de que el Registro de Títulos no cometió ningún error;

- iv) Que, en razón de los argumentos antes expuestos sea acogido el presente Recurso Jerárquico, y en ese sentido, sea ordenada la emisión de la certificación de estado jurídico del inmueble, sin constar la litis sobre derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original debido a que: *“(…) este Registro de Títulos no cometió ningún error material al emitir la Certificación de Estado Jurídico emitida en el expediente No. en el expediente No. 0322026018037, en fecha 15 enero del 2026, sobre el inmueble identificado como Solar 7, Manzana 254, DC 01, matrícula No. 0100409828, con una superficie de 131.64 M2, a favor de MARINA FRIAS MORALES DE LEE”*.

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:

- i. Que, mediante la decisión núm. 1, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año mil novecientos setenta y cinco (1975), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, contenido de transferencia, la señora **Marina Frias Morales de Lee**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, cédula de identidad y electoral núm. 58955, serie 1ra, adquiere el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Solar núm. 7, de la Manzana núm. 254, del Distrito Catastral núm.01, con una extensión superficial de 131.64, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100409828”*, según se verifica en el Libro núm. 4951, Folio núm. 0185, y;
- ii. Que, bajo el expediente registral núm. 0322025675360, inscrito en fecha 22 de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), se inscribió un asiento contenido de Litis sobre derechos registrados, en virtud del oficio núm. 00173-2025, de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que ordena la inscripción del referido asiento en el registro complementario del inmueble antes indicado.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional ha podido verificar que, el señor **Ycelso Nazario Prado Nicasio**, mediante el expediente registral núm. 0322026018037, solicitó al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la emisión de una certificación de estado jurídico del inmueble que nos ocupa, obteniendo una calificación positiva.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, al momento de expedir la certificación de estado jurídico, en el expediente registral núm. 0322026018037, se hicieron constar los asientos vigentes a la fecha de su emisión, entre estos, el asiento núm. 011267856, contenido de **litis sobre derechos registrados**, en favor de la **Sociedad Internacional de Realización Divina, Inc. (SIRD)**, publicitado en el Registro Complementario Libro núm. 2803, 0511, Folio núm. 0087, en fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), bajo el expediente núm. 3382300779.

COSNIDERANDO: Que, si bien, la parte interesada requiere la rectificación de la certificación de estado jurídico, a los fines de que sea expedida sin hacer constar la Litis Sobre Derechos Registrados, que figura inscrita en el inmueble en cuestión, bajo el alegato de que el asiento fue inscrito erróneamente sobre el solar objeto de esta acción recursiva, dado que el litigio corresponde a un inmueble distinto, lo cierto es que, conforme se verifica en los asientos registrales, a la fecha de emisión de la certificación de estado jurídico, esta anotación se encontraba vigente, motivo por el cual fue consignada en el producto emitido.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 150 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) establece que: “*la certificación de estado jurídico del inmueble es un documento emitido por el Registro de Títulos, en el que se acredita el estado jurídico de un inmueble y la vigencia del duplicado del certificado de título, haciendo constar los asientos vigentes consignados en su registro complementario, a su fecha indicada*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, resulta importante destacar que, el **principio de rogación** indica que: “*Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente*”, conforme establece el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en toda decisión emanada de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, la función calificadora del Registrador de Títulos se limita a constatar que no existan vicios de forma sustanciales, tal como expresa el artículo 57 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, para el caso específico de litis sobre derechos registrados, el Registro de Títulos sólo puede anotar o cancelar un asiento sobre el inmueble involucrado, cuando el Juez o tribunal apoderado de la litis lo ordene en forma expresa y escrita al Registro de Títulos, en virtud de lo establecido en el artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo establecido por la normativa registral vigente, la vía procedente para impugnar la inscripción de un asiento registral es a través de la interposición de los recursos administrativos pertinentes, los cuales deben ser incoados contra el expediente que dio origen a dicha anotación, dentro de los plazos establecidos por la ley, salvo que sea ordenado de manera expresa por un tribunal el levantamiento de este. En consecuencia, cualquier cuestionamiento respecto a la validez o legalidad del asiento debe canalizarse conforme a los mecanismos previstos en el ordenamiento jurídico aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en vista de lo anteriormente señalado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada 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 el Principio II, los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 57, 62, 63, 139, 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*);

### **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 por el señor **Ycelso Nazario Prado Nicasio**, en contra del oficio núm. ORH-00000154276, de fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322026068433, y, en consecuencia; confirma en todas sus partes el acto administrativo impugnado, emitido por citado órgano registral; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

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

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/saub