



**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2026-00079**

FECHA  
**28-05-2026**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2026-0666**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de mayo 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 quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), por la razón social **Urbanización Villa Satélite (URBISA), S.R.L.**, sociedad organizada conforme las leyes de la República Dominicana, con el RNC núm. 1-01-05304-6, con domicilio en la calle Arvelo núm. 30, sector Atala del Distrito Nacional, debidamente representada por el señor **Rafael Alberto Rodríguez Tavarez**, dominicano, mayor de edad, soletero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1118881-9, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo.

En contra del oficio núm. ORH-00000156458, de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026139049.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026139049, inscrito en fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:50:07 p. m., contentivo de solicitud de emisión de duplicados de certificados de títulos por pérdida, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en virtud de la compulsa del acto auténtico núm. 100-A/2025, de fecha diecisiete 17 del mes de noviembre del año 2025 instrumentado por el Dr. Roberto De Jesús Espinal, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2110, con relación a los inmuebles de referencia, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio núm. ORH-00000156458, de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1-“Parcela núm. 21-B-2-SUB-81, porción B, del Distrito Catastral núm. 20, con una extensión superficial de 383.70 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 2400107461”;** **2-“Parcela núm. 21-B-2-SUB-32, porción B, del Distrito Catastral núm. 20, con una extensión superficial de 381.17 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 2400107483”;** **3-“Parcela núm. 6-PRO-A-83, del Distrito Catastral núm. 20, con una extensión superficial de 576.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 3000226375”;** **4-“Parcela núm. 21-B-2-SUB-205, porción B, del Distrito Catastral núm. 20, con una extensión superficial de 665.95 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 2400107465”;** **5-“Parcela núm. 21-B-2-SUB-140, porción B, del Distrito Catastral núm. 20, con una extensión superficial de 336.57 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 2400189630”;** **6-“Parcela núm. 6-PRO-A-70, del Distrito Catastral núm. 20, con una extensión superficial de 241.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 3000226373”;** **7-“Parcela núm. 6-PRO-A-218, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 460.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm.3000226392”;** **8-“Parcela Núm. 6-PRO-A-134, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 482.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo”;** **9-“Parcela Núm. 6-PROV-A-86, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 484.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 0100238250”;** **10-“Parcela Núm. 6-PROV-A-96, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 488.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm.0100140401”;** **11-“Parcela Núm. 6-PRO-A-203, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 455.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm.3000226388”;** **12-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-123, Porción B del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 1,709.61 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo”;** **13-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-125, Porción B del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 744.69 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo”;** **14-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-167, Porción B, del Distrito Catastral Núm.20, con una extensión superficial de 1,881.86 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107489”;** **15-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-84, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 692.47 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107472”;** **16-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-127, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 763.40 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107478”;** **17-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-143, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 2,108.48 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107466”;** **18-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-148, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 1,247.65 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107479”;** **19-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-148, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una**

extensión superficial de 1,247.65 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. **2400107479**"; 20-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-151, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 580.96 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107464"*; 21-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-152, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 734.48 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107487"*; 22-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-174, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 710.14 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107462"*; 23-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-41, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 444.36 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107488"*; 24-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-42, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 425.96 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107470"*; 25-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-47, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 329.31 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107485"*; 26-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-59, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 1,334.71 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107463"*; 27-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-67, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 505.11 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107473"*; 28-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-74, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 1,384.89 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107484"*; 29-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-75, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 1,295.71 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107471"*; 30-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-81, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 383.70 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107461"*; 31-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-83, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 8,517 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107475"*; 32-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-190, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 694.61 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107477"*; 33-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-193, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 672.63 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107469"*; 34-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-202, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 6,408.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107480"*; 35-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-206, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 663.23 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107468"*; 36-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-210, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 646.30 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm.*

**2400107467**"; 37-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-213, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 401.74 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107476"*; 38-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-214, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 1,624.24 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107482"*; 39-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-32, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 381.17 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107483"*; 40-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-254, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 887.97 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107486"*; 41-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-87, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 508.44 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107474"*; 42-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-88, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 495.55 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107481"*; 43-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-89, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 74.86 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107460"*.

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-00000156458, de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026139049; concerniente a la solicitud de emisión de duplicados de certificados de títulos por pérdida, sobre los inmuebles identificados como: 1-*"Parcela núm. 21-B-2-SUB-81, porción B, del Distrito Catastral núm. 20, con una extensión superficial de 383.70 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 2400107461"*; 2-*"Parcela núm. 21-B-2-SUB-32, porción B, del Distrito Catastral núm. 20, con una extensión superficial de 381.17 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 2400107483"*; 3-*"Parcela núm. 6-PRO-A-83, del Distrito Catastral núm. 20, con una extensión superficial de 576.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 3000226375"*; 4-*"Parcela núm. 21-B-2-SUB-205, porción B, del Distrito Catastral núm. 20, con una extensión superficial de 665.95 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 2400107465"*; 5-*"Parcela núm. 21-B-2-SUB-140, porción B, del Distrito Catastral núm. 20, con una extensión superficial de 336.57 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 2400189630"*; 6-*"Parcela núm. 6-PRO-A-70, del Distrito Catastral núm. 20, con una extensión superficial de 241.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 3000226373"*; 7-*"Parcela núm. 6-PRO-A-218, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial*

de **460.00** metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm.**3000226392**"; 8-*"Parcela Núm. 6-PRO-A-134, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 482.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo"*; 9-*"Parcela Núm. 6-PROV-A-86, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 484.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 0100238250"*; 10-*"Parcela Núm. 6-PROV-A-96, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 488.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm.0100140401"*; 11-*"Parcela Núm. 6-PRO-A-203, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 455.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm.3000226388"*; 12-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-123, Porción B del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 1,709.61 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo"*; 13-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-125, Porción B del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 744.69 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo"*; 14-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-167, Porción B, del Distrito Catastral Núm.20, con una extensión superficial de 1,881.86 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107489"*; 15-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-84, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 692.47 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107472"*; 16-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-127, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 763.40 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107478"*; 17-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-143, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 2,108.48 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107466"*; 18-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-148, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 1,247.65 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107479"*; 19-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-148, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 1,247.65 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107479"*; 20-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-151, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 580.96 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107464"*; 21-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-152, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 734.48 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107487"*; 22-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-174, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 710.14 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107462"*; 23-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-41, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 444.36 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107488"*; 24-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-42, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 425.96 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107470"*; 25-*"Parcela Núm. 21-B-2-SUB-47, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 329.31 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm.*

2400107485”; 26-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-59, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 1,334.71 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107463”; 27-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-67, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 505.11 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107473”; 28-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-74, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 1,384.89 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107484”; 29-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-75, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 1,295.71 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107471”; 30-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-81, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 383.70 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107461”; 31-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-83, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 8,517 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107475”; 32-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-190, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 694.61 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107477”; 33-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-193, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 672.63 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107469”; 34-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-202, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 6,408.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107480”; 35-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-206, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 663.23 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107468”; 36-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-210, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 646.30 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107467”; 37-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-213, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 401.74 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107476”; 38-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-214, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 1,624.24 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107482”; 39-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-32, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 381.17 metros cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107483”; 40-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-254, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 887.97 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107486”; 41-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-87, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 508.44 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107474”; 42-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-88, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 495.55 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107481”; 43-“Parcela Núm. 21-B-2-SUB-89, Porción B, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 74.86 metros

cuadrados, ubicada en el municipio, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400107460”. Propiedad de **Urbanización Villa Satélite (URBISA), S.R.L., (Antigua Urbanización Villa Satélite, S.A.)**.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar 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 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 abril del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro de la documentación por el señor Rafael Alberto Rodríguez, cédula de identidad núm. 001-1118881-9, según se acredita en nuestro sistema e interpuso el presente recurso jerárquico el quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>.

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 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:

- i. Que, en fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:50:07 p. m., fue inscrito en el Registro de Títulos de Santo Domingo, el expediente registral núm. 9082025876848, contentivo de solicitud de emisión de duplicados de certificados de títulos por pérdida.
- ii. Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, emitió el oficio de corrección núm. OSU-00000290091, de fecha 23 del diciembre del año 2025, solicitando a la parte interesada: a) El depósito de los documentos societarios de **Urbanización Villa Satélite (URBISA), S.R.L.**, en los cuales se sometieron y aprobaron el cambio de tipo societario, debidamente registrado ante la Cámara de Comercio y Producción; b) El depósito de la certificación de inscripción de RNC; c) La comparecencia ante el Registro del señor Rafael Alberto Rodríguez Tavarez, representante de **Urbanización Villa Satélite (URBISA), S.R.L.**
- iii. Que, la parte interesada procedió a subsanar el oficio antes indicado de forma parcial.
- iv. Que, tal sentido, el referido expediente fue calificado de forma negativa por el referido órgano, mediante el oficio núm. ORH-00000156458, de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).
- v. Que, dicho acto administrativo, es el documento sobre el cual se fundamenta la presente acción recursiva.

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, el Registro De Títulos de Santo Domingo, califico de forma negativa el expediente registral que nos ocupa, bajo la siguiente puntualización: *“Rechazar el presente expediente contentivo de solicitud de duplicado por perdida, en atención a que el acto auténtico No.100-A/2025 de fecha 17 de Noviembre del 2025, contiene irregularidades insubsanables en su instrumentación, por haber sido suscrito por el señor Rafael Alberto Rodríguez Tavaréz actuando en representación de compañía Urbanización Villa Satélite (URVISA), S.R.L; quien no posee calidad, puesto que esta es una facultad única y exclusiva de los socios de la compañía”*.
- ii. Que, conforme al ordenamiento jurídico dominicano, las personas jurídicas actúan por medio de sus órganos y representantes legales, cuya designación y facultades se acreditan mediante los actos societarios correspondientes, debidamente registrados. La condición de socio no es requisito de representación.
- iii. Que, el artículo 92 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, establece que las solicitudes pueden ser fechas por los interesados o por sus representantes, siempre que estén debidamente autorizados.
- iv. Que, existen dos actos societarios válidos (designación y ratificación), ambos registrados en la que otorgan facultades expresas al representante para actuar ante el Registro de Títulos y solicitar duplicados por pérdida. Esta facultad satisface plenamente el estándar de calidad exigible para actuaciones registrales.
- v. La decisión impugnada introduce una condición inexistente en la ley, ser socio para reconocer la calidad, incurre en un error de derecho y en una interpretación restrictiva contraía al régimen de representación de las personas jurídicas.
- vi. En tal sentido, se procede a solicitar a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, lo siguiente: **Primero:** Declarar bueno y valido el presente recurso jerárquico, por haber sido interpuesto conforme derecho; **segundo:** Revocar en toa sus partes, la decisión de rechazo, emitida por el Registro de Títulos, por incurrir en un error de derecho al exigir condiciones no prevista en la ley; **tercero:** Reconocer la calidad del señor Rafael Alberto Rodríguez Tavaréz, en su condición de representante legal de la sociedad recurrente; **cuarto:** Ordenar la expedición del duplicado de certificados de títulos por pérdida correspondiente a los inmuebles descritos y **quinto:** Disponer cualquier otra medida que resulte justa y conforme a derecho.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio núm. ORH-00000156458, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de: *“(…) en atención a que el acto auténtico No.100-A/2025 de fecha 17 de Noviembre del 2025, contiene irregularidades insubsanables en su instrumentación, por haber sido suscrito por el señor Rafael Alberto Rodríguez Tavaréz actuando en representación de compañía Urbanización Villa Satélite (URVISA), S.R.L; quien no posee calidad, puesto que esta es una facultad única y exclusiva de los socios de la compañía (...)”*.



CONSIDERANDO: Que, al respecto, es importante indicar lo establecido en el artículo 26 de la Ley núm. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad limitada establece, en relación al caso en cuestión, al consignar que, *las sociedades comerciales serán administradas por uno o varios mandatarios, asalariados o gratuitos, que podrán ser o no socios. Esos mandatarios podrán delegar en todo o en parte sus atribuciones, si el contrato de sociedad o los estatutos lo permiten, pero serán responsables frente a la sociedad por actos de las personas a quienes las deleguen*).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el artículo 36, literal a, numeral 2, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), establece que, *para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, las aprobaciones de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales y los actos que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen, cancelen o extinguen derechos reales, cargas, gravámenes o afectaciones relacionadas con los inmuebles, deben consignar: Tratándose de personas jurídicas: a)Nombre completo según conste en el Registro Mercantil o documento que corresponda, según el tipo de entidad que se trate, su número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC) y su número de Registro Mercantil, cuando aplique; domicilio, nombres y apellidos, Cédula de Identidad y Electoral o documento de identidad vigente y demás generales de su representante legal, y copia certificada del poder de representación o del **acta de asamblea o consejo de administración que lo otorga, según lo disponga el estatuto social***.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo consignado en los párrafos anteriores y analizando los fundamentos utilizados por el Registro de Títulos, al momento de calificar de forma negativa el expediente registral núm. 9082026139049, podemos establecer que, la administración y representación de las sociedades comerciales, no necesariamente deben ser ejercidas por los socios, sino que también pueden designarse terceros, siempre que cuente aportado en el registro de títulos el acta de asamblea o la documentación que así lo acredite.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, se ha podido constatar que, en el expediente registral que nos ocupa, fue depositada un acta de asamblea de fecha 06 del mes de noviembre del año 2025, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Santo Domingo, mediante la cual, los socios de la razón social **Urbanización Villa Satélite (URVISA), S.R.L.**, en su tercera resolución, autorizan al señor **Rafael Alberto Rodríguez Tavarez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad núm. 001-1118881-9, para que este pueda realizar la solicitud de emisión de los duplicados de los certificados de títulos por pérdida, en tal sentido el referido señor, tenía las calidades necesarias para suscribir el acto auténtico núm. 100-A/2025 de fecha 17 de noviembre del año 2025.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro orden, luego de validar nuestros sistemas de investigación, se ha podido verificar que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, fue apoderada mediante el oficio núm. ORH-00000073716 de fecha 26 del mes de julio del año 2022, con el fin de investigar el expediente registral núm. 9082022220161 contentivo de solicitud de emisión de duplicados de certificados de títulos por pérdida, de los inmuebles objetos del presente recurso, por irregularidades manifiestas presentadas en las copias de las cédulas identidad aportadas en el referido expediente, a favor de **Helen Feliz Casanova, Saira Mariel Mathis Diaz y Amarilis Altagracia Casanova Echavarria**, quienes fungían como socias y junta directiva de la razón social **Urbanización Villa Satélite (URVISA), S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, las referidas irregularidades presentadas en las cédulas de identidad antes descritas, se fundamentaron en virtud del correo electrónico de fecha 22 del mes de julio del año 2022, en el cual la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, certificó que las informaciones contenidas en las copias de los plásticos de cédulas remitidas, no se correspondían con el contenido en su base de datos, lo que acreditó la adulteración de los documentos de identidad depositados.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el expediente registral núm. 9082022220161, fue remitido a la Dirección General de Persecución del Ministerio Público, mediante el oficio número DNRT-OP-2023-0563 de fecha 24 de octubre del año 2023, con el fin de profundizar la investigación, sin embargo, hasta la fecha esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, no ha tenido respuesta por parte del Ministerio Público, en cuanto a dicho apoderamiento.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo sentido, es importante destacar que, en el documento base utilizado para la calificación del expediente núm. 9082026139049 que nos ocupa (*acto auténtico núm. 100-A/2025, de fecha diecisiete 17 del mes de noviembre del año 2025, instrumentado por el Dr. Roberto De Jesús Espinal, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2110*), figuran como testigos los señores **Yulis Carlos Castro De La Cruz** y **Carlos Manuel Suero**, los cuales de igual forma figuraban como testigos en el acto auténtico núm. 46/2021, instrumentado por el Lic. José Alberto Reyes Manzueta, aportado para la calificación del expediente registral núm. 9082022220161 (*expediente remitido al Ministerio Público*).

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, si bien en el expediente registral que nos ocupa núm. 9082026139049, se aportó otra certificación de Registro Mercantil núm. 85783SD, a favor de **Urbanización Villa Satélite (URVISA), S.R.L.**, donde figuran tres nuevos socios y junta directiva, conformada por los señores **Santo Tibrey Doñe**, **Eduardo Lorenzo Frias** y **Sandro Pinal Rodríguez**, lo cierto es que, en relación al expediente registral núm. 9082022220161, vinculado directamente con el expediente que nos ocupa, no hemos recibido respuesta por parte del órgano investigativo apoderado.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, dentro de los principios pilares que conforman la ley núm. 108-05, se encuentra contemplado el **principio de especialidad registral**, el cual consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, dentro de los principios que sustentan el sistema registral dominicano, de conformidad lo establece la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **Publicidad**, el cual establece: “*la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, entre los otros principios se encuentra el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: “*con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos*”.

CONSIDERANDO: Que, ante la situación expuesta, y partiendo de las irregularidades sustanciales identificadas por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en relación al expediente en cuestión, y de acuerdo con el artículo 65 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), debe mantenerse la calificación negativa a la actuación registral que nos ocupa, para que puedan realizarse las

acciones que correspondan al caso en cuestión, producto de la investigación llevada a cabo respecto de la situación fraudulenta o de adulteración señalada.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es preciso destacar que, en relación con el escenario que nos ocupa, la disposición contenida en el artículo 10 literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos, estipula que es función del director nacional de Registro de Títulos, entre otras: *“Poner en conocimiento de la autoridad a la que corresponda cualquier intento de cometer actos ilícitos, así como cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter”* (Subrayado y negrita es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, ha quedado evidenciado que, sobre el expediente registral núm. 9082022220161, se encuentra abierta una investigación por irregularidades manifiestas, la cual envuelve el mismo sujeto, objeto y causa, que hoy se encuentran siendo calificados en el expediente registral núm. 9082026139049, por lo que, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, confirmando en consecuencia por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y reteniendo las piezas que conforman el expediente en cuestión; para proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos; 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 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 visto el Principio II, y los artículos 55, 56, 57, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 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 **Urbanización Villa Satélite (URBISA), S.R.L.**, en contra del oficio núm. ORH-00000156458, de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026139049; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, pero por motivos distintos.

TERCERO: Remite, el expediente registral núm. 9082026139049, a la Dirección General de Persecución del Ministerio Público, a cargo de su director, magistrado Wilson Manuel Camacho Peralta, a los fines de que sea profundizada la investigación y sean tomadas las medidas de lugar, en atención a lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos.

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/jlra