

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00122**

FECHA  
**07-07-2025**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-1043**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los siete (07) día del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por la razón social **Templaris, S.R.L.**, titular del RNC Núm. 1-30-14041-3, con asiento social y domicilio principal establecido en la Torre Friusa, Suite 14-A, avenida 27 de febrero, esquina Tiradentes, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su gerente general el Dr. Francisco Antonio del Carpio Jacobs, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 026-0062802-7, domiciliado y residente en Santo Domingo, quien tiene como abogado apoderado a Ishanel Santos Ávila y Ovadia Noemí Medina Cuevas, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núms. 223-0007499-8 y 022-0022996-7, quienes hacen elección de domicilio en la Torre Friusa, piso Núm. 14-A, avenida 27 de febrero, esquina Tiradentes, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional. Correo electrónico: [judicial@templaris.com](mailto:judicial@templaris.com). Teléfono: 809-608-6340.

En contra del oficio núm. ORH-00000133419, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025247156.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025247156, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025) a las 01:43:35 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva y cesión de crédito, en virtud de: **a)** Compulsa del Acto Auténtico Núm. 2099/2017, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil diecisiete (2017), instrumentado por la Dra. Olga Virginia

Acosta Sena, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 4066; **b)** Doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva de fecha 06 de mayo del año 2024, suscrita por el la Licda. Ishanel Santos Ávila; **c)** Compulsa del Acto Auténtico Núm. 260, de fecha cinco (05) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por la Licda. Josefina González Fermín, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2786, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 1872/2025, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Sixto de Jesús Herrera Chávez, Alguacil Ordinario de la Octava Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a: **i)** los señores **Rafael Jimenez Ortega** y **Reyna Altagracia Duarte Liberato**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente rogación; **ii)** **Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos**, en calidad de beneficiaria y posterior cedente del crédito que se pretender inscribir.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 401, Cuarto Piso, Condominio Inés Gabriela II, edificado dentro de la Parcela Núm. 89-D, del Distrito Catastral Núm. 03, con una extensión superficial de 150.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. 0100165324”*.

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-00000133419, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025247156; concerniente a la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva y cesión de crédito, en relación con el inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 401, Cuarto Piso, Condominio Inés Gabriela II, edificado dentro de la Parcela Núm. 89-D, del Distrito Catastral Núm. 03, con una extensión superficial de 150.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. 0100165324”*.

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 veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día trece (13) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), 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, 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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: **i)** la entidad de intermediación financiera **Templaris, S.R.L.**, en calidad de parte recurrente y beneficiario de la cesión de crédito; **ii)** **Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos**, en calidad de beneficiaria y posterior cedente del crédito que se pretender inscribir; **iii)** los señores **Rafael Jimenez Ortega y Reyna Altagracia Duarte Liberato**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente rogación.

CONSIDERANDO: Que, si bien fue notificado la interposición del presente recurso jerárquico a **Rafael Jimenez Ortega y Reyna Altagracia Duarte Liberato**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble y a la **Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos**, en calidad de beneficiaria y posterior cedente del crédito que se pretender inscribir, mediante el acto de alguacil Núm. 1872/2025, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), el referido acto de notificación fue depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintisiete (25) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, fuera del plazo de los dos (02) días francos establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

---

<sup>1</sup> 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).

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 788-2022),

**RESUELVE:**

PRIMERO: Declara **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

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

TERCERO: 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