

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO

**DNRT-R-2025-00126**

FECHA

**11-07-2025**

NÚM. EXPEDIENTE

**DNRT-E-2025-1083**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días 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 veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Teresita Tavarez Rubiera**; quien tiene como abogada constituida y apoderado especial a la **Lcda. Altagracia Jiménez de la Cruz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1043691-2, con estudio profesional abierto en el local núm. 303-B, del condominio Malecón Center, tercer nivel, ubicado en la avenida George Washington, núm. 500, casi esquina avenida Máximo Gómez, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, teléfono: 829-241-3742, celular: 8097561418; correo electrónico: [lic.altagracijimenez@hotmail.com](mailto:lic.altagracijimenez@hotmail.com).

En contra del oficio Núm. ORH-00000132894, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025239110.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322025167209, inscrito en fecha trece (13) del mes de febrero del año veinticinco (2025), a las 03:17:30 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 07 de febrero del año 2018, suscrito entre los señores **Renate Doris Roos**, en calidad de vendedora, y la señora **Teresita Tavarez Rubiera**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. Daniel A. Lizardo Castillo, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula núm. 5459, con relación al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 31, manzana núm. 164-A, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 147.30 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100002450*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000131544, de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente 0322025239110, inscrito en fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:17:30 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, en virtud de la instancia de fecha dos (02) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por la Lcda. Altagracia Jiménez de la Cruz, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000132894; a fin de que

dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El Acto Núm. 678/25, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Wilton David Grullón Ch, alguacil ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia, mediante el cual la señora **Teresita Tavarez Rubiera**, en calidad de compradora, le notifica el proceso de transferencia inmobiliaria contenida en el expediente núm. 03220255074251, a los sucesores de **Renate Doris Roos**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Solar Núm. **31**, manzana núm. **164-A**, del Distrito Catastral Núm. **01**, con una extensión superficial de **147.30** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. **0100002450**”.

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 de rechazo Núm. Núm. ORH-00000132894, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025239110; concerniente a la solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “Solar Núm. **31**, manzana núm. **164-A**, del Distrito Catastral Núm. **01**, con una extensión superficial de **147.30** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. **0100002450**”; propiedad de la señora **Renate Doris Roos**.

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 veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro del acto por **Teresita Tavarez Rubiera**, conforme se evidencia en los sistemas de ejecución del registro de títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante mencionar 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 orden, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **Teresita Tavarez Rubiera**, en calidad de recurrente y compradora de la acción que se pretende, y, ii) **Renate Doris Roos**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a los continuadores jurídicos de la señora **Renate Doris Roos**, quien ostenta la calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

---

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

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar que, si bien fue aportado a la presente acción recursiva, el Acto de alguacil Núm. 678/25, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), esta dirección nacional, ha podido constatar que, mediante el citado documento se notifica *el proceso de transferencia inmobiliaria contenida en el expediente núm. 0220255074251*, sin que se haya acreditado de manera expresa, la interposición del presente recurso jerárquico, conforme a lo establecido los artículos 175 del Reglamento General de Registro de Títulos. De igual forma, las irregularidades evidenciadas en la fecha de notificación del acto.

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