

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00175

FECHA
15-09-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1466

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por **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. 026-0062802-4, 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. Teléfono: 809-608-6340.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000136272, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322025303773.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322025303773, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2025), a las 03:47:48 p. m., contentivo de solicitud de cesión de crédito y cancelación de hipoteca convencional, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Compulsa del acto auténtico Núm. 81-2019, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), instrumentada por la Licda. Arcenilia Meran de los Santos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3133; **b)** Acto de cancelación de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024),

suscrito por **Templaris, S.R.L.**, legalizado por la Lic. Josefina González Fermín, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2786; con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. A-402, Bloque A, edificado dentro del Solar Núm. 1, Manzana Núm. 4787, del Distrito Catastral Núm. 01 con una extensión superficial de 160.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con matrícula Núm. 0100031343*”; proceso que culminó con el oficio de rechazo Núm. ORH-00000136272, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. A-402, Bloque A, edificado dentro del Solar Núm. 1, Manzana Núm. 4787, del Distrito Catastral Núm. 01 con una extensión superficial de 160.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con matrícula Núm. 0100031343*”.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico en contra del Oficio núm. ORH-00000136272, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322025303773, concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud cesión de crédito y cancelación de hipoteca convencional, sobre el inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. A-402, Bloque A, edificado dentro del Solar Núm. 1, Manzana Núm. 4787, del Distrito Catastral Núm. 01 con una extensión superficial de 160.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con matrícula Núm. 0100031343*”, propiedad de **Orlado Virgilio Santiago Castro y Grisela de los Ángeles Ureña Torres de Santiago**.

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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: “*Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, en el caso que nos ocupa, el recurso jerárquico quedó habilitado a partir de la toma de conocimiento de la parte interesada del oficio de rechazo ORH-00000136272, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025303773.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del oficio de rechazo por el señor Orlando Virgilio Santiago Castro, e interpuso esta acción recursiva en fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia, toda vez que el mismo venció el día treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025)¹.

CONSIDERANDO: Que no cumpliendo el requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibles este recurso jerárquico por haberse interpuesto extemporáneamente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma 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, debiendo la referida notificación ser depositada 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*), no obstante, no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a: i) **Banco Múltiple BHD León, S.A.**, en calidad de cedente; b) **Orlando Virgilio Santiago Castro y Griselda de los Ángeles Ureña Torres de Santiago**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble descrito en referencia.

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 Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 171, 172, 173, 174 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*),

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible**, por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

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

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