

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00110

FECHA
30-07-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-1067

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de julio 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 veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), por la señora **Caroline Rauwarter**, de nacionalidad austriaca, mayor de edad, soltera, portadora de la e-card núm. 3674120803 y de la licencia de conducir de Austria núm. 21249328, domiciliada y residente en Austria, debidamente representada por la **Lcda. Adler Steffany Mota Corniel**, dominicana, mayor de edad, abogada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2519194-5, con estudio profesional abierto en la avenida Monseñor Panal núm. 33, edificio Sanmer II, apartamento núm. 12, segundo nivel, La Vega, correo electrónico: adlermota01@gmail.com y teléfono 829-814-9552.

En contra del oficio núm. **O.R.300027**, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. **2072630524**.

VISTO: El expediente registral núm. **2072627025**, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 11:22:26 a.m., contentivo de solicitud de transferencia por venta, en virtud de acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), suscrito por **Marta María Hernández Peralta**, en calidad de vendedora, y **Caroline Rauwarter**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lcdo. Juan José Castillo Coste, notario público de los del número de La Vega, matrícula núm. 5944; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela con designación catastral núm. 314217423685, con una extensión superficial de 392.97 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de La Vega, identificada con la matrícula núm. 4000250729”*; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. **O.R.297160**, de fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. **2072630524**, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 09:21:36 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, mediante instancia de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), suscrita

por la Lcda. Adler Steffany Mota Corniel, en contra del oficio núm. O.R.297160; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 212, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026) instrumentado por el ministerial Domingo Antonio Amadis, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; mediante el cual la señora **Caroline Rauwarter**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Marta María Hernández Peralta**, en calidad de vendedora y titular del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: *“Parcela con designación catastral núm. 314217423685, con una extensión superficial de 392.97 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de La Vega, identificada con la matrícula núm. 4000250729”*.

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. O.R.300027, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072630524; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de transferencia por venta, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela con designación catastral núm. 314217423685, con una extensión superficial de 392.97 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de La Vega, identificada con la matrícula núm. 4000250729”*, propiedad de la señora **Marta María Hernández Peralta**.

CONSIDERANDO: Que, de la verificación de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que:

- i. que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de La Vega procuraba la Transferencia por Venta del inmueble de referencia, de **Marta María Hernández Peralta** a favor de **Caroline Rauwarter**;
- ii. que, la rogación fue calificada negativamente mediante el oficio núm. O.R.297160, de fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026);
- iii. que, la parte interpuso solicitud de reconsideración bajo el expediente núm. 2072630524, declarada inadmisibile mediante el oficio núm. O.R.300027, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026);
- iv. que, la presente acción recursiva fue interpuesta contra dicho oficio

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha (16) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por la señora Adler Steffany Mota Corniel, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veintidós (22) del mes de junio 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 materia¹.

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, 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*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) la señora **Marta María Hernández Peralta**, en calidad de vendedora y titular registral del derecho de propiedad del inmueble en cuestión; y ii) la señora **Caroline Rauwarter**, en calidad de compradora y parte recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la señora **Marta María Hernández Peralta**, en calidad de vendedora y titular registral del derecho de propiedad del inmueble en cuestión, mediante el acto de alguacil núm. 212, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Domingo Antonio Amadis, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

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 observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. que, en fecha 26 de marzo del año 2006, fue sometida la solicitud de transferencia por venta del inmueble identificado como 314217423685, propiedad de Marta María Hernández Peralta, a favor de Caroline Rauwarter;
- ii. que, el Registro rechazó la actuación registral, mediante el oficio núm. O.R.297160 por considerar irregular la copia de la cédula de identidad y electoral aportada de la señora Marta María Hernández Peralta;
- iii. que, en fecha 19 de mayo del año 2026, fue interpuesta una solicitud de reconsideración, acompañada de una copia legible del documento de identidad de la vendedora, no obstante, la solicitud fue declarada inadmisibles por no haberse aportado la notificación de la acción a la titular registral;
- iv. que, fue depositado el acto de alguacil que notifica a la señora Marta María Hernández Peralta de los recursos elevados, quedando subsanada la situación que motivó la inadmisibilidad pronunciada por el Registro de Títulos;

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

- v. que, por tales motivos se solicita que sea declarado como bueno y válido en cuanto a la forma y el fondo el presente recurso jerárquico; que sea revocada la decisión recurrida, y en consecuencia que se ordene al Registro de Títulos la ejecución de la transferencia por venta a favor de Caroline Rauwarter.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de La Vega procedió a rechazar la rogación original en atención a, “(...) *que los datos contenidos en la cédula de identidad y electoral de la señora Marta María Hernández Peralta, presentan irregularidades manifiestas, toda vez que se presume adulterada, conforme al formato establecido por la Junta Central Electoral, situación que nos impide aplicar el principio de especialidad en cuanto al sujeto del derecho registrado y ordenando su remisión a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, a los fines de que adopte las providencias de lugar*”.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, hemos observado que para la calificación del expediente original, el Registro de Títulos de La Vega, procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la copia del documento de identidad aportado de la señora **Marta María Hernández Peralta**, identificado con el código de seguridad núm. **V10177900**, respondiendo dicha institución, mediante correos electrónicos de fechas trece (13) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026) y doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), lo siguiente: "*comunicamos que las informaciones que figuran en la copia aportada, descrita en la tabla (**MARTA MARIA HERNÁNDEZ PERALTA**, cédula de identidad y electoral Núm. **047-0010957-4**, condición **ilegible**), **no pudo ser validada por encontrarse en esa condición**".*

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente y las motivaciones que fundamentaron el rechazo, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos estima pertinente precisar que, cuando durante el ejercicio de la función calificadora surjan dudas respecto de la autenticidad o validez de un documento de identidad, corresponde al Registro de Títulos verificar dicha circunstancia mediante el órgano competente. En ese sentido, si el resultado de la verificación no acredita que el documento sea falso, adulterado o que no se corresponda con la información contenida en la base de datos de la Junta Central Electoral, no resulta procedente sostener una presunción de irregularidad basada únicamente en la imposibilidad de validar una copia que, por su condición de ilegible, no permitía confirmar sus datos.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, es preciso enfatizar que, posteriormente y en ocasión a la solicitud de reconsideración presentada por ante el Registro de Títulos, fue depositada una nueva copia legible de la cédula de identidad y electoral de la señora **Marta María Hernández Peralta** con el código de seguridad núm. **V10177900**; por lo que, esta Dirección Nacional gestionó su validación, respondiendo la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, mediante correo electrónico de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), lo siguiente: "*comunicamos que las informaciones que figuran en la copia aportada, descrita en la tabla (**MARTA MARIA HERNÁNDEZ PERALTA**, cédula de identidad y electoral núm. **047-0010957-4**, condición **válida**), **se corresponde con el contenido en nuestra base de datos**".*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, de acuerdo con lo expuesto precedentemente, se ha podido comprobar que los supuestos que dieron origen al rechazo de la rogación original, sustentados en la presunta existencia de irregularidades manifiestas en la copia de la cédula de identidad y electoral de la señora **Marta María Hernández Peralta**, han quedado sin efecto mediante la validación realizada por órgano competente, evidenciándose que la imposibilidad inicial de corroborar la información obedecía exclusivamente a la ilegibilidad de la copia aportada y no a la falta de autenticidad o validez del documento.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, al haber desaparecido la causa que motivó el rechazo de la actuación registral y verificarse que el expediente contiene los documentos exigidos por la normativa aplicable para la inscripción de la transferencia por venta, no subsisten impedimentos que justifiquen mantener el acto administrativo objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, ante este escenario, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar a su vez, que, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por Venta*), constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución núm. DNRT-DT-2025-003, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega; 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 de La Vega, 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; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); 54 de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

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, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **Caroline Rauwarter**, en contra del oficio núm. O.R.300027, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. **2072630524**; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, realizar las siguientes actuaciones respecto al inmueble identificado como: “*Parcela con designación catastral núm. **314217423685**, con una extensión superficial de **392.97 metros cuadrados**, ubicada en el municipio y provincia de La Vega, identificada con la matrícula núm. **4000250729**” y, en consecuencia:*

- i. Cancelar el original del certificado de título correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de **Marta María Hernández Peralta**.
- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de **Caroline Rauwarter**, de nacionalidad austriaca, mayor de edad, soltera, portadora del pasaporte núm. U 2828031, documento de identidad núm. 3674120803 y la licencia de conducir núm. 21249328. El derecho fue adquirido a **Marta María Hernández Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0010957-4. El derecho tiene su origen en **Transferencia por Venta**, en virtud de acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), legalizado por el Lcdo. Juan José Castillo Coste, notario público de los del número del municipio de La Vega, con matrícula núm. 5594, inscrito el día veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 11:22:26 a.m.
- iii. Practicar el asiento registral en el registro complementario del referido inmueble, con relación a la actuación antes descrita.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

SEXTO: 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