

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00018

FECHA
20-02-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0125

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), 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 treinta (30) del mes de enero el año dos mil veintiséis (2026), por **Euris Miguel veras Batista**, dominicano, mayor edad, soltero, cédula de identidad y electoral Núm. 031-0455660-4, domiciliado y residente en Los Rieles, Edificio Pedro Luis I, Apartamento J1, de la ciudad de Santiago de los Caballeros; quien tiene como abogado apoderado a los **Lcdos. Rafael David Tejada Castillo y Judith Idalisa Núñez**, de nacionalidad dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las cédulas de identidad y electoral núm. 031-0112644-3 y 001-1551193-3, respectivamente, quienes hacen elección de domicilio profesional en la Avenida Bartolomé Colon, Plaza Eva Isabel, Segunda Planta, Modulo 206, de la ciudad de Santiago de los Caballeros. Correo electrónico: carmen.olivo@hotmail.com; Teléfonos: 809-971-5960 y 809-43-1476.

En contra del Oficio núm. ORH-00000149570, de fecha veintitrés (23) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025671888.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025671888 (expediente original 0322025667406), inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), a las 08:37:49 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), legalizadas las firmas por la Lcda. Amarilis Eulalia Pérez Rodríguez, notario público de los del número para el municipio de Santiago, con Matrícula 6807, suscrito entre **Shamira Polanco Guzmán**, en calidad de Vendedora, y **Euris Miguel Veras Batista**, en calidad de comprador; con relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional B-5, identificado como 4004401627564:B-5, con matrícula núm. 0100199380, del condominio Torre Gaspar Polanco, con una extensión superficial de 208.79 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. ORH-00000149570, de fecha veintitrés (23) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad funcional B-5, identificado como 4004401627564: B-5, con matrícula núm. 0100199380, del condominio Torre Gaspar Polanco, con una extensión superficial de 208.79 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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-00000149570, de fecha veintitrés (23) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322025671888, concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, sobre el inmueble identificado como: *Unidad funcional B-5, identificado como 4004401627564: B-5, con matrícula núm. 0100199380, del condominio Torre Gaspar Polanco, con una extensión superficial de 208.79 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”, propiedad de **Shamira Polanco Guzmán**.

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 núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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

- a) La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procuraba la inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. -00000149570, de fecha veintitrés (23) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025);
- c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, 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, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado *una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión*, es decir, en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), no obstante, la parte interpuso esta acción recursiva el día treinta (30) del mes de enero 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, 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) el señor **Euris Miguel Veras Batista**, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva;

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

y, ii) **Shamira Polanco Guzmán**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico, a la señora **Shamira Polanco Guzmán**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia objeto de transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, y 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.

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, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); y 54, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo,

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisibile** el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente 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