



TIPO DE PRODUCTO  
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO  
DNRT-R-2026-00143

FECHA  
17/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL  
0322026350694

#### DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de septiembre 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, a cargo de su directora nacional, Lcda. Indhira del Rosario Luna; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintiséis (2026), por Victoria Altagracia López Rosado, dominicana, mayor de edad, soltera, cédula núm. 001-0457205-2, en calidad de compradora y parte interesada, representada por la Lic. Diana Sánchez Ventura, abogada, cédula núm. 402-2025082-9, con estudio profesional en avenida Gustavo Mejía Ricart núm. 104, esquina Abraham Lincoln, Torre Piantini, suite 301, teléfono 829-343-7323 y correo dianasanchezventura@gmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000164963, de fecha treinta y uno (31) de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitidos por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativos al expediente registral núm. 0322026418965.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026350694, inscrito el día veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 4:30:00 p.m., contentivo de solicitud de transferencia por venta y cancelación de hipoteca, en virtud de los siguientes documentos:

- i. El acto bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto de dos mil veinticinco (2025), suscrito por Francisco Javier Roques Paredes y Johanna Mercedes Martínez Leal, en calidad de vendedores, y Victoria Altagracia López Rosado, en calidad de compradora, legalizado por la Licda. María Teresa Puigbo, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1610.
- ii. El acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de noviembre de año de dos mil veinticinco (2025), suscrito por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, legalizado por el Dr. Juan B. F. Tavárez Tamariz, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4153.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026418965, inscrito el día primero (01) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), a las 09:16:15 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del oficio de rechazo núm. ORH-00000162345, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El escrito contentivo del recurso jerárquico interpuesto en fecha veinticuatro (24) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por Victoria Altagracia López Rosado, por intermedio de la Lic. Diana Sánchez Ventura.

VISTO: El acto de alguacil núm. 01185-2026, de fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Anisete Dipre Araujo, alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual se notifica el presente jerárquico a los señores Francisco Javier Roques y Johanna Mercedes, en calidad de vendedores y titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *Apartamento E-2, Quinta planta, del condominio Residencial Lía Camila III, dentro del ámbito del Solar 9, Manzana 2462, del Distrito Catastral 01, con un área de construcción de 125.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional.*

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

## PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio identificado como matrícula O ORH-00000164963, de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veintiséis (2026), emitidos por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativos al expediente registral núm. 0322026418965; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud de transferencia por venta y cancelación de hipoteca convencional, respecto del inmueble identificado como: *Apartamento E-2, Quinta planta, del condominio Residencial Lía Camila III, dentro del ámbito del Solar 9, Manzana 2462, del Distrito Catastral 01, con un área de construcción de 125.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional.*

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

- i) que, en fecha veinticuatro (24) de agosto de dos mil veinticinco (2025), las partes suscribieron el contrato de compra del inmueble de referencia;
- ii) que, en fecha veinte (20) de noviembre de dos mil veinticinco (2025), fue presentada la solicitud de transferencia por venta y cancelación de hipoteca, correspondiente al expediente registral núm. 0322026350694;
- iii) que, mediante el oficio de subsanación núm. OSU-00000298653, de fecha doce (12) de marzo de dos mil veintiséis (2026), se requirió la comparecencia de Johanna Mercedes Martínez Leal y el acta de matrimonio de los vendedores;
- iv) que, ante la falta de comparecencia requerida, fue instrumentado el acto de alguacil núm. 0411-2026, de fecha veintiuno (21) de abril de dos mil veintiséis (2026), y posteriormente depositada documentación complementaria;
- v) que, mediante el oficio núm. ORH-00000162345, de fecha veintisiete (27) de junio de dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos rechazó la actuación registral;
- vi) que, en fecha veintidós (22) de julio de dos mil veintiséis (2026), fue interpuesto recurso de reconsideración, declarado inadmisibile mediante el oficio núm. ORH-00000164963, de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veintiséis (2026); y,

vii) que, en fecha veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintiséis (2026), fue interpuesto el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, conforme al expediente analizado, el presente recurso jerárquico fue interpuesto luego de una decisión recaída sobre solicitud de reconsideración, por lo que corresponde ordenar los aspectos procesales conforme a la fase recursiva posterior a dicha reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el derecho al recurso jerárquico queda habilitado, en síntesis, cuando: a) las partes involucradas toman conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración por las vías habilitadas al efecto; b) dicha decisión es comunicada o notificada; c) transcurre el plazo de quince (15) días hábiles sin que el Registro de Títulos emita su decisión, y; d) el recurrente no ha ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la publicidad de los actos definitivos.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, 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, el acto administrativo fue emitido en fecha treinta y uno (31) de julio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro del oficio y de los documentos devueltos por el Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia.

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) los señores Francisco Javier Roques Paredes y Johanna Mercedes Martínez Leal, en calidad de vendedores y titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble de referencia; ii) la señora Victoria Altagracia López Rosado, en calidad de compradora y parte recurrente; iii) la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, en calidad de acreedor.

CONSIDERANDO: Que, consta en el expediente el acto de alguacil núm. 01185-2026, de fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Anisete Dipre Araujo, alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual se notificó el presente recurso jerárquico a los señores Francisco Javier Roques Paredes y Johanna Mercedes Martínez Leal, en calidad de vendedores y titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, la notificación antes descrita, no consta documentalmente en el expediente examinado que el presente recurso jerárquico haya sido notificado a las personas identificadas como acreedoras, a saber: Asociación Popular de Ahorros y Préstamos.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico al acreedor inscrito Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, condición indispensable para la regular sustanciación de esta acción recursiva, de conformidad con los artículos 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, al no constar la notificación del recurso jerárquico a todas las partes involucradas con interés registral directo, específicamente a la persona jurídica identificada como acreedora, no se encuentran reunidos los presupuestos procesales necesarios para declarar la admisibilidad formal del presente recurso.

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 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 núm. 788-2022); y 54 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

RESUELVE:

PRIMERO: Declara inadmisibile el presente recurso jerárquico, por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional 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

IDL/pts



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA  
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:  
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/RHIY-W29N-0GBE-S1F1>

