

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00107

FECHA
29-07-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-1165

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por la señora **María Magdalena Díaz Acosta**, dominicana, mayor de edad, soltera, comerciante, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0043523-5, con domicilio provisional en la casa marcada con el núm. 143, calle Colón esquina calle 8, sector La Esperanza, municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Paulina Rincón Viloria**, dominicana, mayor de edad, casada, abogada de los Tribunales de la República, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 049-0040899-0, inscrita en el Colegio de Abogados bajo el núm. 27856-1094, con domicilio profesional abierto en la casa núm. 143, calle Colón esquina calle 8, sector La Esperanza, Centro Jurídico e Inversiones Rivas y Asociados, y domicilio provisional en la avenida Máximo Gómez, núm. 111, esquina Félix Evaristo Mejía, sector Villas Agrícolas, Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. **O.R.295246**, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí, relativo al expediente registral núm. **5202517612**.

VISTO: El expediente registral núm. **5202517612**, inscrito en fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), a las 11:34:13 a. m., contentivo de solicitud de **Transferencia por Venta**, en virtud de:

- i. Acto bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por el Lcdo. Ángel Heriberto Alcántara Encarnación, notario público de los del número del municipio de Cotuí, con matrícula núm. 6705, suscrito entre los señores **Domingo Mena de la Rosa, Vianessa Mena de la Rosa, María Luz Mena de la Rosa y Ramona de la Rosa Mora**, en calidad de vendedores, y la señora **María Magdalena Díaz Acosta**, en calidad de compradora; y
- ii. Adendum de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito por el Lcdo. Ángel Heriberto Alcántara Encarnación, notario público de los del número del municipio de Cotuí, con matrícula núm. 6705; actuación registral que culminó con el acto administrativo impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 267/2026, de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Anderson Ascencio Duran, alguacil ordinario de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Sánchez Ramírez; mediante el cual la señora **María Magdalena Díaz**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Domingo Mena de la Rosa, Vianessa Mena de la Rosa, María Luz Mena de la Rosa y Ramona de la Rosa Mora**, en calidad de vendedores y titulares del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela identificada con la designación catastral núm. 317098527789, con una extensión superficial de 360.06 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, identificada con la matrícula núm. 3001126984”*

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. O.R.295246, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí, relativo al expediente registral núm. 5202517612, concerniente a la solicitud de transferencia por venta, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela identificada con la designación catastral núm. 317098527789, con una extensión superficial de 360.06 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, identificada con la matrícula núm. 3001126984”*, propiedad de los señores **Domingo Mena de la Rosa, Vianessa Mena de la Rosa, María Luz Mena de la Rosa y Ramona de la Rosa Mora**.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar 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 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, 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, en el caso que nos ocupa, el recurso jerárquico quedó habilitado una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de la emisión del oficio de rechazo núm. O.R.295246, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí, relativo al expediente registral núm. 5202517612.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el oficio impugnado fue emitido por el Registro de Títulos correspondiente en fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), considerándose publicitado en fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026); por lo que, el plazo para la interposición del mismo, venció en fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), no obstante, el referido oficio de rechazo núm. O.R.295246, fue retirado por la señora Paulina Rincón Viloria, cédula de identidad núm. 049-0040899-0, en fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), e

interpuso la acción que se trata en fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), es decir, luego de haberse considerado publicitado y excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia.

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 inadmisibile este recurso jerárquico por haberse interpuesto extemporáneamente; 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 de Cotuí 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 **inadmisibile**, por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Cotuí, 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