

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00072

FECHA
08-05-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0032

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de mayo 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 veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), por la señora **Georgina Florentino Polanco**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, cédula de identidad y electoral núm. 001-1539471-0, domiciliada y residente en el Residencial Jardines del Remanso, Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, quien tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Martha Abad Cabral**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, cédula de identidad y electoral núm. 001-1539471-0, con domicilio profesional abierto en la Av. Máximo Gómez casi esq. 27 de Febrero (Plaza Olímpica), sector Miraflores del Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. ORH-00000157040, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082026276771.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025951191, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:57:09 a. m., contentivo de la inscripción de Cancelación de privilegio, emisión de duplicado por pérdida de constancia anotada y transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), suscrito por **Ironely Yasmín Pimentel Mejía** y **Eliana Michely Méndez Rodríguez**, en representación del **Banco de Reservas de la República Dominicana**, contentivo de Cancelación de privilegio, legalizadas las firmas por el Licdo. Claudio Ml. Espinal Geo, notario público de los del número

del Distrito Nacional, matrícula núm. 6083; b) primera copia del acto auténtico núm. 30 de fecha catorce (14) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Gregorio De Óleo Moreta, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 3263, contentivo de declaración jurada de pérdida de constancia anotada; y c) acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre el señor **Eddy Rojas Mendoza**, en calidad de vendedor, y la señora **Georgina Florentino Polanco**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Licdo. Juan Eligio Almonte, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 5589, contentivo de Transferencia por venta, con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento núm. G-105, bloque G, del condominio Residencial jardines del Remanso, edificado sobre la Parcela núm. 1-A-5, del Distrito Catastral núm. 22, con extensión superficial de 46.42 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 0100086789*”; proceso que culminó con el asiento registral núm. 240809207, contentivo de Cancelación de Privilegio; y el oficio de rechazo núm. ORH-00000151267, de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. 9082026174634, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), a las 04:16:28 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. ORH-00000154290 de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. 9082026276771, inscrito en fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 10:05:42 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, a fin de que dicha oficina registral se retracte de la calificación otorgada bajo el expediente original y primera solicitud de reconsideración; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento núm. G-105, bloque G, del condominio Residencial jardines del Remanso, edificado sobre la Parcela núm. 1-A-5, del Distrito Catastral núm. 22, con extensión superficial de 46.42 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 0100086789*”.

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. ORH-00000157040, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026276771; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de inscripción de Cancelación de privilegio, emisión de duplicado por pérdida de constancia anotada y transferencia por venta, en relación al inmueble descrito como: “*Apartamento núm. G-105, bloque G, del condominio Residencial jardines del Remanso, edificado sobre la Parcela núm. 1-A-5, del Distrito*

Catastral núm. 22, con extensión superficial de 46.42 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 0100086789”, propiedad del señor Eddy Rojas Mendoza.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022) “*el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o b) una vez comunicada la decisión 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) haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o d) el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.*”

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Martha Abad Mera, cédula de identidad y electoral núm. 001-1539471-0, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiocho (28) del mes de abril 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 materia ¹.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación del libro diario del Registro de Títulos, esta Dirección Nacional ha podido constatar que, no obstante el acto recurrido es el oficio de rechazo de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), conocido bajo el expediente registral núm. 9082026276771, la parte interesada interpuso en fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), una solicitud de reconsideración previa, bajo el expediente registral núm. 9082026174634, la cual fue declarada inadmisible por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio núm. ORH-00000154290 de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), en razón de que: “*(...) no fue depositado el acto de notificación del recurso de reconsideración a la parte vendedora (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente procedió a reintroducir una nueva solicitud de reconsideración, mediante el expediente núm. 9082026276771, la cual fue rechazada por el Registro de Títulos según el oficio núm. ORH-00000157040, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), en razón de que, “*no procede la interposición de un recurso en reconsideración contra una decisión interpuesta por motivo de otro recurso de reconsideración, siendo el recurso jerárquico el que procede para el presente caso*”.

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

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en el caso que nos ocupa, se acredita en el libro diario de inscripciones, que la parte interesada tomó conocimiento de la decisión emitida por el Registro de Títulos de Santo Domingo sobre la primera solicitud de reconsideración, mediante el retiro de la resolución en fecha 18 de marzo de 2026 por Martha Abad Mera, según se comprueba en el sistema de ejecución de la oficina registral, en efecto, quedó habilitado el recurso jerárquico acorde el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, la normativa vigente establece la forma en que quedan habilitados los recursos administrativos, según se observa en los párrafos precedentes, la parte interesada ejerció en dos ocasiones la acción de reconsideración relacionada a un mismo trámite registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, conforme la normativa aplicable cuando se ejerce la acción de reconsideración, luego de haber transcurrido el plazo fijado sin que el órgano competente haya emitido una decisión o resuelta la misma con una respuesta no conforme a su requerimiento, el interesado puede interponer el recurso que jerárquicamente queda habilitado.

CONSIDERANDO: Que, sobre la interposición doble de una misma acción recursiva frente a un mismo proceso, el Tribunal Constitucional señala que: *“la jurisprudencia ha venido afirmando la improcedencia de dos recursos simultáneos, así como la necesidad de declarar la inadmisibilidad –aún de oficio- de un segundo recurso ...”*² (sic)

CONSIDERANDO: Que en virtud de lo expuesto, no cumpliendo la parte recurrente con los requisitos formales establecidos en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), para la interposición de los recursos administrativos, esta Dirección Nacional declara inadmisibile este recurso jerárquico por la doble interposición de la acción recursiva de reconsideración frente a un mismo proceso registral; 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 Santo Domingo, 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*),

² Sentencia núm. TC/0474/17, dictada por el Tribunal Constitucional, el seis (6) de octubre del dos mil diecisiete (2017). Pág. 26.

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/saub