

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00075

FECHA
21-05-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0735

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) 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 **Anayka Yomira Pérez Medrano**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2441371-2, domiciliada y residente en la calle 27 de febrero, núm. 02, del sector Bameso, municipio y provincia Barahona, República Dominicana; quien tiene como abogados apoderados y constituidos al Dr. Juan Pablo Santana Matos y el Lic. Francisco Feliz Ferreras, dominicanos, mayores de edad, casados, abogados de los tribunales de la República, portadores de las cédulas de identidad y electoral núm. 018-0007173-8 y 018-0041327-8, respectivamente, con estudio profesional abierto al público en la Calle José Francisco Peña Gómez, núm. 50, cubículo 1-F, municipio y provincia Barahona, y ad-hoc en la calle San Ramon, núm. 04, Altos, Ensanche Isabelita, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. O.R.291205, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Barahona; relativo al expediente registral núm. 1042607791.

VISTO: El expediente registral núm. 1042506910, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:51 p. m., contentivo de Adjudicación, Transferencia por Venta e Hipoteca Convencional en virtud de los siguientes documentos:

- a)** Sentencia civil núm. 0105-2024-SSSEN-00094, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de Barahona, contentiva de adjudicación;
- b)** acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil trece (2013), legalizado por el Dr. Carlos M. Valdez, notario público del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4899, suscrito entre Dagmar Waltdmann, representada por Stefanie Waltdmann, en calidad de vendedora, y Manuel Antonio Pimentel Gómez, en calidad de comprador, contentivo de transferencia por venta;

c) acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por el Dr. Yobany Manuel de Leon Perez, notario público de Barahona, suscrito entre la razón social Okey, SRL, representado por Virgilio Perez Moquete, en calidad de acreedor, y Manuel Pimentel Gómez, en calidad de deudor, contentivo de hipoteca convencional; con relación al inmueble identificado como: “*Solar núm. 2-A de la manzana 20, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 720.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Barahona, identificado con la matricula núm. 3001166762*”; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. O.R.282216, de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 1042607791, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 04:07:39 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Barahona, en contra del oficio de rechazo núm. O.R.282216, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar núm. 2-A de la manzana 20, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 720.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Barahona, identificado con la matricula núm. 3001166762*”.

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 de rechazo núm. O.R.291205, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Barahona; relativo al expediente registral núm. 1042607791, concerniente a la solicitud de Adjudicación, Transferencia por venta e Hipoteca Convencional, con relación al inmueble descrito como: “*Solar núm. 2-A de la manzana 20, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 720.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Barahona, identificado con la matricula núm. 3001166762*”, propiedad de **Dagmar Waldtmann**.

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

- a) Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Barahona procuraba la inscripción de Adjudicación, Transferencia por Venta e Hipoteca Convencional, con relación al inmueble antes descrito;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Barahona, a través del oficio núm. O.R.282216, de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025);
- c) Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibile por extemporánea, mediante oficio núm. O.R.291205, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026); y,
- d) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, 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 contexto de lo anterior, a los fines de valorar si el presente recurso fue depositado ante esta Dirección Nacional dentro del plazo legalmente establecido, resulta pertinente señalar que luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el acto administrativo impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Juan Pablo Santana, cédula de identidad y electoral núm. 018-0007173-8, 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 materia¹.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, es preciso indicar que, “*los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento*”, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que, el Registro de Títulos de Barahona, al momento de emitir el oficio núm. O.R.291205, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), hoy objeto del presente recurso jerárquico, actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia; toda vez que, mediante el citado oficio se declara la inadmisibilidad de la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de manera extemporánea, dado que: **a)** El oficio núm. O.R.282216, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025); **b)** la parte interesada tomó conocimiento en fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Sergio Matos Cuello, cédula de identidad núm. 018-0015296-7, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos; y, **c)** La parte recurrente interpuso la solicitud de reconsideración en fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia, contados a partir de considerarse publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma 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*), no obstante, no figura depositada en el presente expediente la

constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a las partes involucradas en la presente acción en jerarquía.

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 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, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 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 Barahona, 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