



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00123

FECHA
13/08/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
3382605181

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de agosto 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 recibido en esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por Luis Bienvenido Valenzuela Genao, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0204580-4; Mercedes Luisa Valenzuela Genao, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-3506979-2; Jeannette Altagracia Valenzuela Genao, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-4817624-6; Melania Altagracia Ortiz Genao de Polanco, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0646471-2; Diógenes de Jesús Reyes Vizcaíno, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1170467-2; y Sandra Josefina Reyes Vizcaíno (Sandra J. Hernández), respecto de quien consta pasaporte núm. 6668584432, quienes tienen como abogada apoderada a la Licda. Clabel López García, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0035163-6, con estudio profesional abierto de manera permanente en el núm. 152, de la avenida San Vicente de Paúl, Plaza Jayson, local 3-C ,

tercer nivel, Alma Rosa Segunda, municipio de Santo Domingo Este, en el Bufete Arzeno Ramos & Asociados. Teléfono: 809-730-9526 y Móvil y WhatsApp: 809-613-3514.

En contra del oficio núm. O.R.296722, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382605181.

VISTO: El expediente registral núm. 3382605181, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 8:24:00 a. m., contentivo de solicitud de revisión por causa de error material, presentada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. O.R.296722, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. 3382606503, inscrito en fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), a las 8:28:59 a. m., contentivo de solicitud de recurso jerárquico, presentada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. O.R.301411, de fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El escrito contentivo de recurso jerárquico depositado en fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026) por ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, suscrito por los señores Luis Bienvenido Valenzuela Genao, Mercedes Luisa Valenzuela Genao, Jeannette Altagracia Valenzuela Genao, Melania Altagracia Ortiz Genao de Polanco, Diógenes de Jesús Reyes Vizcaíno y Sandra Josefina Reyes Vizcaíno (Sandra J. Hernández), por intermedio de la Licda. Clabel López García.

VISTO: La instancia de fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), recibida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), contentiva de nulidad del oficio núm. O.R.301411 y solicitud de requerimiento del expediente matriz núm. 3382605181.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: *1. Parcela 355-B-1-L-161, Distrito Catastral 6.2, con una extensión superficial de 1,200.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula 3000915165; y 2. Parcela núm. 355-B-1-L-149, Distrito Catastral 6.2, con una extensión superficial de 1,200.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula 3000915170.*

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.296722, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382605181; concerniente a la solicitud de revisión por causa de error material, respecto de los inmuebles identificados como: *1.Parcela 355-B-1-L-161, Distrito Catastral 6.2, con una extensión superficial de 1,200.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula 3000915165; y 2. Parcela núm. 355-B-1-L-149, Distrito Catastral 6.2, con una extensión superficial de 1,200.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula 3000915170.*

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los antecedentes del expediente que nos ocupa, en ocasión al presente recurso jerárquico, se pueden verificar los aspectos relevantes siguientes:

- i) que, mediante expediente registral núm. 3382605181, fue sometida ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís una solicitud de revisión por causa de error material;
- ii) que, mediante oficio núm. O.R.296722, emitido en fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís rechazó la solicitud presentada;
- iv) que, en fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente depositó una instancia de solicitud de recurso jerárquico ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; y, actuación que fue rechazada mediante el oficio núm. O.R.301411, por no ser válida la interposición por ante la oficina registral, siendo la Dirección Nacional de Registro de Títulos el órgano competente.
- v) que, la parte interesada depositó la instancia de recurso jerárquico en la Dirección Nacional en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

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, 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, previo a realizar el cómputo del plazo aplicable al presente recurso jerárquico, resulta necesario verificar la forma en que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo impugnado, a fin de determinar válidamente la fecha a partir de la cual inició el plazo reglamentario correspondiente. En ese sentido, del expediente se advierte que dicho conocimiento se produjo mediante retiro del oficio impugnado, en fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, conforme al artículo 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el recurso jerárquico contra los actos definitivos del Registro de Títulos se interpone ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos, dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, contado a partir de la fecha en que el recurso queda habilitado.

CONSIDERANDO: Que, conforme al párrafo I del artículo 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, y a los artículos 171 y 172 literal d) del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el recurso jerárquico debe interponerse ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo de quince (15) días hábiles, contado, cuando no se haya ejercido solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad del acto definitivo; por lo que, en el presente caso, dicho plazo inició a computarse desde la fecha de retiro del oficio impugnado, esto es, desde el veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), venciendo en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, si bien en fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026) la parte recurrente depositó una instancia contentiva de recurso jerárquico ante el Registro de Títulos

de San Pedro de Macorís, la normativa establece que dicho recurso debe interponerse ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos, órgano competente para su conocimiento.¹

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido resulta pertinente señalar que el artículo 23, párrafo II, de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece que cuando una solicitud sea presentada ante un órgano administrativo distinto del competente, dicho órgano deberá comunicar esa circunstancia al interesado y remitir la solicitud al órgano competente en un plazo no superior a cinco (05) días.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, esta Dirección Nacional verifica que la parte recurrente depósito la instancia contentiva del recurso jerárquico en este órgano en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), momento en el cual ya había transcurrido el plazo legal previsto para el ejercicio de la acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es preciso indicar que las solicitudes realizadas ante los Registros de Títulos se encuentran sujetas a los plazos de actuación establecidos por el Reglamento General de Registro de Títulos, dentro de los cuales el Registro de Títulos dispone de un plazo de hasta treinta (30) días hábiles para el conocimiento y tramitación de las rogaciones sometidas a su consideración; por lo que, aun admitiendo en beneficio de la parte recurrente la aplicación del mecanismo de remisión previsto en el artículo 23, párrafo II, de la Ley núm. 107-13, la acción recursiva igualmente habría llegado a esta Dirección Nacional cuando ya se encontraba vencido el plazo de quince (15) días hábiles previsto por la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, al haber sido recibido el presente recurso jerárquico ante esta Dirección Nacional en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), esta Dirección Nacional verifica que la acción recursiva fue ejercida ante el órgano competente con posterioridad al vencimiento del plazo legalmente establecido.

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, al no haberse interpuesto el recurso jerárquico ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo de quince (15) días hábiles previsto por el párrafo I del artículo 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, en armonía con los artículos 171 y 172 literal d) del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), procede declarar su inadmisibilidad por extemporáneo, tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; y, artículo 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022)

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 San Pedro de Macorís 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, 42, 43, 44, 45, 164, 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, por extemporáneo, el presente recurso jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís 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



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/O31J-L3VQ-WSAR-6900>

