



TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO

DNRT-R-2026-00141

FECHA

17/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL

3212612816

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 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 el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por los señores Xiomara Bethania Medina Bautista, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 012-0013357-5, domiciliada y residente en la ciudad de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, en calidad de titular registral y donante; y Henry Antonio Rodríguez Medina, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 012-0003575-4, en calidad de donatario y parte interesada; quienes actúan representados por los Lcdos. Jorge Garibaldy Boves Nova y Nolzco Hidalgo Guzmán, abogados constituidos y apoderados especiales, con estudio profesional abierto en la calle Leoncio Ramos núm. 18, sector Mirador Norte, Distrito Nacional, teléfono 809-973-5433 y correo electrónico: jorgegaribaldybovesnova29@gmail.com.

En contra del oficio núm. O.R.307631, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, relativo al expediente registral núm. 3212612816.

VISTO: El expediente registral núm. 3212611774, inscrito el día veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 09:57:34 a.m., contentivo de transferencia por donación, en virtud del acto bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre la señora Xiomara Bethania Medina Bautista, en calidad de donante, y el señor Henry Antonio Rodríguez Medina, en calidad de donatario, cuyas firmas fueron legalizadas por el Lic. Nolzco Hidalgo Guzmán, notario público del municipio de San Juan de la Maguana, matrícula núm. 2782, con relación al inmueble identificado como: *Designación catastral 206850028633, con una extensión superficial de 412.75 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, identificada con la matrícula núm. 3000467823*; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. O.R.295031, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. 3212611899, inscrito en fecha treinta (31) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 11:57:38 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, en contra del citado oficio núm. O.R.295031, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. O.R.303483, de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. 3212612816, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), a las 09:40:28 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, en contra del citado oficio núm. O.R.307631, 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 de recurso jerárquico depositado en fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por los señores Xiomara Bethania Medina Bautista y Henry Antonio Rodríguez Medina, por intermedio de sus abogados constituidos y apoderados especiales, Licdos. Jorge Garibaldy Boves Nova y Nolzco Hidalgo Guzmán.

VISTO: El acto de alguacil núm. 974/2026, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Juan Javiel Carrasco Suero, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a la señora Xiomara Bethania Medina Bautista, en su calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

VISTOS: Los asientos registrales y documentos relativos al inmueble identificado como: *Designación catastral 206850028633, con una extensión superficial de 412.75 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, identificada con la matrícula núm. 3000467823.*

VISTOS: 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. O.R.307631, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, relativo al expediente registral núm. 3212612816; concerniente a la solicitud de inscripción de transferencia por donación, con relación al inmueble identificado como: *Designación catastral 206850028633, con una extensión superficial de 412.75 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, identificada con la matrícula núm. 3000467823.*

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, la rogación original presentada ante el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana procuraba la inscripción de la transferencia por donación respecto del inmueble antes descrito, a favor del señor Henry Antonio Rodríguez Medina;
- ii) que, dicha rogación fue sustentada, entre otros documentos, en el contrato de donación entre vivos bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025);
- iii) que, mediante oficio núm. O.R.295031, el Registro de Títulos rechazó la actuación registral, por considerar que el documento base bajo firma privada no cumplía con las formalidades señaladas en los artículos 894, 931 y 932 del Código Civil dominicano y por indicar que no fue depositado el comprobante original del impuesto del veintisiete por ciento (27%);
- iv) que, contra esa decisión fue interpuesto recurso de reconsideración bajo el expediente registral núm. 3212611899, declarado inadmisibile mediante oficio núm. O.R.303483 por falta de constancia de notificación a la parte involucrada;
- v) que, posteriormente fue depositada una nueva solicitud de reconsideración bajo el expediente registral núm. 3212612816, rechazada mediante oficio núm. O.R.307631 por haberse agotado
- vi) que, los señores Xiomara Bethania Medina Bautista y Henry Antonio Rodríguez Medina interpusieron el presente recurso jerárquico en fecha diecisiete (17) del mes de agosto 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) transcorre 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, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha **doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026)**, mediante el retiro del acto por la parte interesada, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha diecisiete (17) del mes de agosto 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 diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), conocido bajo el expediente registral núm. **3212612816**, la parte interesada interpuso en fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), una solicitud de reconsideración previa, bajo el expediente registral núm. **3212611899**, la cual fue declarada inadmisibles por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, mediante el oficio núm. **O.R.303483** de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026): *"(...) no se ha cumplido con el artículo 159 del Reglamento General de Registro de Títulos, con respecto a la notificación mediante acto de alguacil a la parte involucrada, a la señora Xiomara Betania Medina Bautista"*.

CONSIDERANDO: Que, al respecto es preciso destacar que, si bien el Registro de Títulos declaró inadmisibles dicha solicitud de reconsideración por falta de notificación de la interposición del mismo a la señora **Xiomara Betania Medina Bautista**, *en calidad de titular registral y donante, lo cierto es que, la misma no era necesaria para la valoración de la acción en cuestión, puesto que al igual que el señor Henry Antonio Rodríguez Medina*, donatario, ambos eran partes recurrentes de la acción recursiva, según instancia aportada para el conocimiento de la misma, bajo el referido expediente núm. 3212611899.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, es preciso hacer constar que, posteriormente en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente procedió a reintroducir una nueva solicitud de reconsideración, mediante el expediente núm. 3212612816, la cual fue rechazada

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

por el Registro de Títulos según el oficio núm. O.R.307631, de fecha de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), en razón de que, *“no se encuentra habilitado para este caso dicho recurso, ya que el mismo fue agotado en este Registro de Títulos bajo el expediente núm. 3212611899 (...).*

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 San Juan de la Maguana sobre la primera solicitud de reconsideración, mediante el retiro del oficio en fecha quince (15) del mes de julio del año 2026, 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, a partir de dicha fecha.

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 respecto 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 inadmisibles 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 San Juan de la

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

Maguana, 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, 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 de San Juan de la Maguana, 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

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/U5BE-4WNP-SGX2-FMGN>

