



TIPO DE PRODUCTO  
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO  
DNRT-R-2026-000149

FECHA  
18/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL  
4372636149

## DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 163 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 recibido en esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), interpuesto por Enercio Espejo, portador del pasaporte núm. 220455090, y Frency Justina Ramírez, portadora del pasaporte núm. 473487255, quienes actúan por intermedio de su abogada apoderada especial a la Lcda. Juliana Peralta Polanco, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 095-0015210-4, con estudio profesional abierto en Verón, Punta Cana.

En contra del oficio núm. O.R.309023, de fecha veintinueve, de fecha veinticinco (25) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372636149, concerniente a la solicitud de transferencia por venta,

VISTO: El expediente registral núm. 4372601130, inscrito en fecha seis (06) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 04:00 p. m., contentivo de solicitud de cancelación de hipoteca convencional y transferencia por venta, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, en virtud de:

i. acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil quince (2015), suscrito por López Pacios & Asociados, S.R.L., en calidad de vendedor, debidamente representado por Edilio

Flores Veras, y Enrecio **Espejo, en calidad de comprador, legalizado por** por la Licda. Dilcia Mercedes Martinez, notario público del municipio de La Romana, matrícula núm. 5432 contentivo de transferencia por venta.

ii. acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), suscrito por el Banco de Reservas de la República Dominicana, debidamente representado por José Alexander Garcia Lara y Doris Altagracia Paz Quiñones de Pérez, contentivo de cancelación de hipoteca.

VISTO: El expediente registral núm. 4372636149, inscrito en fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), a las .09:20 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. O.R.309023 de fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El acto de alguacil núm. 565/2026, de fecha nueve (9) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Lenny Francisco Santos Avalo, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia, Higüey, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a la sociedad López Pacios y Asociados, S.R.L.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“unidad funcional B6-201, identificada como 506516970519: B6-201, del condominio Serena Village, con una extensión superficial de 74.45 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula 1000041655”*.

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 interpuesto en contra del oficio núm. O.R.309023, de fecha veintinueve, de fecha veinticinco (25) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372636149, concerniente a la solicitud de cancelación de hipoteca convencional y transferencia por venta, respecto del inmueble identificado como: *“unidad funcional B6-201, identificada como 506516970519 : B6-201, del condominio Serena Village, con una extensión superficial de 74.45 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula núm. 1000041655”*.

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, en fecha seis (06) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), fue depositado ante el Registro de Títulos de Higüey el expediente registral núm. 4372601130;
- ii) que, mediante oficio núm. O.R.301186, dado en fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos de Higüey rechazó la solicitud vinculada a dicho expediente;
- iii) que, en fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), la Licda. Juliana Peralta Polanco depositó una solicitud de reconsideración, registrada bajo el expediente núm. 4372636149, el cual fue declarado inadmisibile por extemporáneo, mediante resolución de fecha 25 de agosto del 2026;
- iv) que, posteriormente, la parte interesada depositó la instancia de recurso jerárquico en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha nueve (09) del mes de septiembre 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, 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, resulta necesario verificar documentalmente cómo y cuándo la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo impugnado.

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 veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Juliana Peralta Polanco, cédula de identidad y electoral núm. 095-0015210-

4, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, 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 Higüey, al momento de emitir el oficio núm. O.R.309023, de fecha veinticinco (25) del mes de agosto 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.301186, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026); **b)** la parte interesada tomó conocimiento en fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Juliana Peralta Polanco, cédula de identidad y electoral núm. 095-0015210-4, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos; y, **c)** La parte recurrente interpuso la solicitud de reconsideración en fecha catorce (14) del mes de agosto 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, en consecuencia, al no cumplirse con el requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisile 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, 42, 43, 44, 45, 164, 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 Higüey, 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/yga



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/NA0T-22HS-0HG0-11XU>

