



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN DE RECURSO JERÁRQUICO

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-0136

FECHA
02/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
2562625293

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) 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 interpuesto en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por la sociedad comercial Rosa & Rosa Construction - Rorocon, S.R.L., RNC núm. 1-32-22436-1, representada por la señora Juana Estervina Bautista Rosa, por intermedio de los abogados Dr. Elpidio Ramírez Núñez y Lic. Juan Manuel Peralta de la Rosa, con estudio profesional abierto en la calle José Ramón López núm. 4, segundo nivel, sector Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional, teléfonos 809-565-4543 y 829-341-5593, correo electrónico peraltayasociados13@hotmail.com.

En contra del oficio de rechazo núm. O.R.298212, de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral núm. 2562625293.

VISTO: El expediente registral núm. 2562625293, contentivo de solicitud de inscripción de transferencia por venta respecto del *inmueble identificado como: Designación Posicional 305210475765, con una extensión superficial de 18,300.31 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia, identificado con la matrícula núm. 3001491027.*

VISTO: El escrito contentivo del recurso jerárquico depositado ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por la sociedad comercial Rosa & Rosa Construction - Rorocon, S.R.L., por intermedio de sus abogados.

VISTO: El oficio de rechazo núm. O.R.298212, de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Baní.

VISTO: El acto de venta de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre Ángel Rondón Rijo, en calidad de vendedor, e Juan Manuel Peralta de la Rosa, en calidad de comprador., legalizado por el Lic. Juan De Jesus Batista Henriquez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 5247;

VISTO: El acto de venta de fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre Juan Manuel Peralta de la Rosa, en calidad de vendedor, y la sociedad comercial Rosa & Rosa Construction - Rorocon, S.R.L., en calidad de comprador, legalizado por el Lic. José Carela De La Rosa, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3820;

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *Designación Posicional 305210475765, con una extensión superficial de 18,300.31 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia, identificado con la matrícula núm. 30001491027.*

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 contra el oficio de rechazo núm. O.R.298212, de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral núm. 2562625293; concerniente a la solicitud de inscripción de transferencia por venta con relación al *inmueble identificado como: Designación Posicional 305210475765, con una extensión superficial de 18,300.31 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia, identificado con la matrícula núm. 3001491027.*

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, el expediente registral núm. 2562625293 fue sometido ante el Registro de Títulos de Baní con la finalidad de procurar una actuación registral de transferencia por venta respecto del inmueble identificado como: *Designación Posicional 305210475765, con una extensión superficial de 18,300.31 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia, identificado con la matrícula núm. 3001491027.*
- ii) que, el documento depositado para sustentar la rogación versa sobre acto de venta de fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre Juan Manuel Peralta de la Rosa, en calidad de vendedor, y la sociedad comercial Rosa & Rosa Construction - Rorocon, S.R.L., en calidad de comprador, legalizado por el Lic. José Carela De La Rosa, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3820;
- iii) que, al ejercer su función calificadora, el Registro de Títulos de Baní verificó que el inmueble de referencia figura inscrito a nombre del señor Ángel Rondón Rijo, según los asientos registrales y el duplicado de dueño del Certificado de Títulos depositado;
- iv) que, mediante oficio de rechazo núm. O.R.298212, de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos de Baní rechazó la rogación, al considerar que el señor Juan Manuel Peralta de la Rosa no acreditaba calidad para disponer del inmueble, toda vez que el derecho registrado figuraba inscrito a favor del señor Ángel Rondón Rijo;
- v) que, conforme a las piezas incorporadas al presente recurso jerárquico, fue aportado el acto de venta de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre Ángel Rondón Rijo, en calidad de vendedor, e Juan Manuel Peralta de la Rosa, en calidad de comprador., legalizado por el Lic. Juan De Jesus Batista Henriquez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 5247, documento mediante el cual se procura acreditar la transferencia previa del inmueble a favor de este último;
- vi) que, dicho documento no fue identificado por el Registro de Títulos dentro de los antecedentes considerados en el oficio de rechazo núm. O.R.298212, sino que forma parte de la documentación depositada en ocasión del presente recurso jerárquico; y,
- i) que, en consecuencia, la presente acción recursiva ha sido interpuesta en contra del citado oficio de rechazo.

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, resulta imperativo mencionar 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 núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo y conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución núm. 788-2022.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, el acto administrativo impugnado fue emitido en fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026); que el expediente fue puesto en entrega el trece (13) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), fecha en la cual la parte recurrente tomó conocimiento de la referida decisión; y que interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, 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, 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 los artículos 175 y 176 literal b del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en el expediente registral el señor Ángel Rondón Rijo, en calidad de titular registral y vendedor en la primera transferencia, y el señor Juan Manuel Peralta de la Rosa, en calidad de comprador en la primera transferencia y vendedor en la segunda transferencia,

CONSIDERANDO: Que, examinado el expediente aportado, no consta acto de alguacil que acredite la notificación del presente recurso jerárquico al señor Ángel Rondón Rijo, parte involucrada distinta de la recurrente.

CONSIDERANDO: Que, al no constar la notificación del recurso jerárquico a todas las partes involucradas con interés registral directo, específicamente al titular registral, no se encuentran reunidos los presupuestos procesales necesarios para declarar la admisibilidad formal del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, y no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico, sin examen del fondo, 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 Baní 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 Baní 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/hjav



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/LT1Z-TJZX-KGUH-EV12>

