



TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO

DNRT-R-2026-00157

FECHA

29/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL

4122627508

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 la presente Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por la sociedad comercial Prefabricado Dominicano Predomja, S.R.L., RNC núm. 1-32-09813-7, con domicilio social en la avenida Las Hortensias, local núm. 2, centro de la ciudad de Bonao, provincia Monseñor Nouel, debidamente representada por su gerente Jesús Eduardo Agramonte Rodríguez, quien actúa por intermedio de su abogada constituida y apoderada especial, Licda. Reina Isabel Concepción Mendoza, matrícula del Colegio de Abogados núm. 29990-239-05, con estudio profesional en el Centro Jurídico Inmobiliario, Edificio Miller, suite 2B, segundo nivel, calle Padre Billini esquina General Gregorio Luperón, Bonao, provincia Monseñor Nouel.

En contra del oficio núm. O.R.307532, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente núm. 4122627203.

VISTO: El expediente registral núm. 4122626030, contentivo de solicitud de inscripción de regularización parcelaria y transferencia, inscrito en fecha veintitrés (23) de junio del año 2026, a las 09:34:09 a.m., sustentada en los siguientes documentos:

- i. El oficio de aprobación de mensuras núm. 6622026029743 de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año 2026, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; y
- ii. Acto de venta bajo firma privada de fecha seis (06) de febrero de 2026, suscrito por Abrahán Coronado Vargas, en calidad de vendedor y Prefabricado Dominicano Predomja S.R.L., persona jurídica debidamente representada por Jesús Eduardo Agramonte Rodríguez, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Francisco José González Michel, notario público de los del número de Bonao, con la matrícula núm. 5508.

VISTO: El expediente registral núm. 4122627203, contentivo de solicitud de recurso de reconsideración, interpuesto en contra del oficio de rechazo núm. O.R.304778 emitido bajo el expediente registral núm. 4122626030, en virtud de la instancia de fecha seis (06) de agosto del año 2026, suscrita por la Licda. Reina Isabel Concepción Mendoza.

VISTO: El oficio de rechazo núm. O.R.308946, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente núm. 4122627508.

VISTO: El acto de alguacil núm. 535-2026, de fecha veintiocho (28) de agosto de 2026, instrumentado por Eddy Leonardo Padilla Yciano, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel, mediante el cual fue notificado el recurso jerárquico a Abrahán Coronado Vargas, en calidad de vendedor.

VISTOS: Los asientos registrales y documentos relativos al inmueble identificado como: *"parcela 192, del Distrito Catastral 02, con una extensión superficial de 20,936.32 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel, identificado con la matrícula 3001377572"*.

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 núm. O.R.307532, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente núm. 4122627203 y vinculado a la rogación original contenida en el expediente registral núm. 4122626030, concerniente a la solicitud de regularización parcelaria y transferencia del inmueble descrito precedentemente.

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 oficio núm. 6622026029743, de fecha dieciocho (18) de junio de 2026, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte aprobó los trabajos de regularización parcelaria de la parcela resultante con designación catastral 305950559823, superficie de 346.15 metros cuadrados;
- ii) que, la rogación original fue depositada en el Registro de Títulos de Bonao bajo el expediente registral núm. 4122626030 y se sustentó, entre otros documentos, en el acto de venta bajo firma privada de fecha seis (06) de febrero de 2026;
- iii) que, mediante oficio núm. O.R.304778, de fecha dieciséis (16) de julio de 2026, el Registro de Títulos de Bonao rechazó la rogación original por la inconsistencia advertida en la legalización notarial del referido contrato, en la cual se consignó a José Miguel Peña Reyes en lugar del vendedor Abraham Coronado Vargas;
- iv) que, en fecha seis (06) de agosto de 2026 fue interpuesto recurso de reconsideración, tramitado bajo el expediente núm. 4122627203, el cual fue declarado inadmisibles, sin análisis del fondo, mediante oficio núm. O.R.307532, de fecha catorce (14) de agosto de 2026, por falta de notificación a la otra parte involucrada;
- v) que, bajo el expediente núm. 4122627508; fue interpuesto un nuevo recurso de reconsideración, mediante la instancia de fecha 06 de agosto del año 2026, suscrita por la Licda. Reina Isabel Concepción Mendoza.
- vi) que, mediante oficio núm. O.R.308946, de fecha veintiuno (21) de agosto de 2026, el Registro de Títulos de Bonao rechazó dicha solicitud al considerar agotada la vía de reconsideración e indicar que correspondía la interposición de un recurso jerárquico; y,
- vii) que, la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos el veintisiete (27) de agosto de 2026.

CONSIDERANDO: Que, conforme al artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el derecho al recurso jerárquico queda habilitado luego de emitida y comunicada o notificada la decisión sobre la solicitud de reconsideración, o por las demás circunstancias previstas en dicha disposición.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro del acto recurrido por **Rafael Mendoza**, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 048-0070132-0, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) 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 materia¹.

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

CONSIDERANDO: Que, figura como parte involucrada en el expediente registral: i) Abrahan Coronado Vargas, en calidad de titular registral y vendedor del derecho objeto de la rogación, y ii) Prefabricado Dominicano Predomja S.R.L., en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción jerárquica.

CONSIDERANDO: Que, consta en el expediente el acto de alguacil núm. 535-2026, de fecha veintiocho (28) de agosto de 2026, instrumentado por Eddy Leonardo Padilla Yciano, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel, mediante el cual fue notificado el recurso jerárquico a Abrahan Coronado Vargas, en calidad de vendedor; asimismo, el inventario que acompaña dicho acto presenta sello de recepción de la Dirección Nacional de Registro de Títulos de fecha veintiocho (28) de agosto de 2026.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de esta acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) que, la rogación procura la ejecución del expediente registral núm. 4122626030, contentivo de regularización parcelaria y transferencia derivada del contrato de venta suscrito el seis (06) de febrero de 2026 por Abrahán Coronado Vargas a favor de Prefabricado Dominicano Predomja, S.R.L.;
- ii) que, el rechazo original obedeció a un error material en la legalización de firmas del contrato de venta, donde se consignó a José Miguel Peña Reyes en lugar de Abrahán Coronado Vargas;
- iii) que, la parte recurrente sostiene que el error fue corregido mediante la sustitución de la segunda página del contrato y una nueva legalización notarial en la que figura correctamente el vendedor;
- iv) que, luego de declararse inadmisibile la reconsideración por falta de notificación, procedió a notificar al vendedor mediante el acto núm. 510-2026 y depositó nuevamente la actuación; y,
- v) que, solicita acoger el recurso jerárquico y autorizar la ejecución del expediente registral núm. 4122626030.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Bonaó calificó de manera negativa las actuaciones vinculadas a la rogación original, en atención a que, en síntesis:

- i) que, mediante el oficio núm. O.R.304778 rechazó el expediente registral núm. 4122626030 al comprobar que la legalización notarial del acto de venta no hacía constar la firma del vendedor Abrahán Coronado Vargas e identificaba a José Miguel Peña Reyes, quien no era parte del contrato;
- ii) que, mediante el oficio núm. O.R.307532 declaró inadmisibile, sin análisis del fondo, el recurso de reconsideración tramitado bajo el expediente núm. 4122627203, por falta de depósito oportuno del acto de alguacil contentivo de la notificación a la otra parte involucrada; y,
- iii) que, mediante el oficio núm. O.R.308946 rechazó la nueva solicitud de reconsideración tramitada bajo el expediente núm. 4122627508, al considerar agotada esa vía recursiva e indicar que la actuación procesal correspondiente era el recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, es importante destacar que la parte interesada, mediante el expediente registral núm. 4122627508, interpuso un nuevo recurso de reconsideración en contra del acto administrativo emitido bajo el expediente registral núm. 4122626030, el cual fue respondido por el Registro de Títulos de Bonaó mediante el oficio de rechazo núm. O.R. 308946, de fecha 21 del mes de agosto del año 2026, en el tenor siguiente: "Rechazar el presente

expediente en virtud de que no resulta procedente presentar una nueva solicitud de reconsideración, ya que las partes agotaron la vía del Recurso de Reconsideración, en consecuencia, la actuación correspondiente es la interposición de un Recurso Jerárquico de conformidad con las vías recursivas establecidas".

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos entiende pertinente precisar que el recurso jerárquico no resulta procedente respecto del expediente registral núm. 4122627508, toda vez que este constituyó un nuevo recurso de reconsideración correctamente rechazado por el Registro de Títulos actuante, al haberse agotado ya la vía de la reconsideración mediante el recurso interpuesto previamente bajo el expediente registral núm. 4122627203; no obstante, esta Dirección advierte que la vía jerárquica se encuentra aún habilitada respecto de la decisión adoptada en el referido expediente núm. 4122627203, dado a que aún no han vencido los plazos procesales para la interposición de la misma; por lo que, estima procedente avocarse al conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico dirigido contra dicha decisión.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, y en lo que respecta al fondo de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, en el expediente registral núm. 4122626030, contentivo de regularización parcelaria y transferencia, fue aportado como documento base el acto bajo firma privada de fecha seis (06) de febrero del año dos mil veintiséis (2026), legalizado por el Dr. Francisco José González Michel, notario público de los del número de Bonao, matrícula núm. 5508. En dicho acto se advierte un error en la coletilla notarial, toda vez que se hizo constar la legalización de la firma del señor José Miguel Peña Reyes, quien no suscribió el acto, omitiéndose, a su vez, la legalización de la firma del señor Abrahán Coronado Vargas, en calidad de vendedor.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, con posterioridad a la calificación negativa emitida por el Registro de Títulos de Bonao respecto del expediente registral núm. 4122626030, fue interpuesta una solicitud de reconsideración, instrumentada mediante el expediente registral núm. 4122627203, en ocasión de la cual fue aportada la segunda página del referido acto bajo firma privada de fecha seis (06) de febrero del año dos mil veintiséis (2026). En dicha página se hizo constar que el Dr. Francisco José González Michel, notario público de los del número de Bonao, matrícula núm. 5508, legalizó las firmas del señor **Abrahán Coronado Vargas**, en calidad de vendedor, y de **Prefabricado Dominicano Predomja S.R.L.**, persona jurídica debidamente representada por **Jesús Eduardo Agramonte Rodríguez**, en calidad de comprador.

CONSIDERANDO: Que, de la comparación de la documentación aportada en ambos expedientes registrales, se evidencia una modificación en la parte relativa a la legalización de las firmas,

consistente en la sustitución del nombre del señor **José Miguel Peña Reyes** por el del señor **Abrahán Coronado Vargas**.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, al momento de validar el documento descrito en el párrafo anterior, se ha podido comprobar que el mismo fue aportado de forma incompleta, ya que solamente constaba con la segunda página del acto bajo firma privada fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), no obstante, el anverso del acto figura en blanco, careciendo de este modo de las formalidades exigidas por el Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-22), en su artículo 36 literal a, el cual establece: *“los actos que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen, cancelen o extinguen **derechos reales**, cargas, gravámenes o afectaciones relacionadas con los inmuebles, **deben consignar: a) La identificación de las partes o solicitantes que intervienen con sus generales**”.* *(Resaltado nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, es preciso citar lo que establece el artículo 168 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), a saber: *“La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con la solicitud de reconsideración, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta”.* (Resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, se colige que la normativa permite que al ejercerse los recursos administrativos se admitan nuevos documentos complementarios para su valoración, siempre que estos no impliquen la modificación ni variación de la rogación original ni del documento que le sirve de fundamento, situación que no se verifica en el caso que nos ocupa, toda vez que el acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026) fue objeto de modificación.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, con lo descrito en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional, es del criterio de que los supuestos que dieron origen al rechazo de la rogación original, particularmente en lo relativo a la consignación en la coletilla del notario de una persona que no forma parte íntegra del acto ni tampoco suscribió el mismo, no pueden ser enmendados con la modificación directa en el acto que sustenta la rogación, distinto al hecho de que se hubiera aportado una adenda a esta operación que aclare de manera expresa dicha circunstancia, como documento complementario a la irregularidad detectada.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, en el supuesto caso de que el documento aportado buscaba ser considerado como una adenda, el mismo no reúne los méritos suficientes que permitan aplicar el principio de especialidad en cuanto al sujeto registral.

CONSIDERANDO: Que, al respecto el Principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece el **Principio de Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de **sujetos, objetos y causas del derecho a registrar***” (sic).

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, el artículo 3 numeral 16, de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo establece el ***Principio de Asesoramiento***, indicando que: “*El personal al servicio de la Administración Pública **deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación***” (Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del *Principio de Asesoramiento*, y la normativa vigente, se le exhorta a la parte interesada a depositar nuevamente las operaciones registrales de este expediente, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo. En ese sentido, se recomienda que luego de retirada la presente resolución, previo a que esta sea devuelta a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, solicite vía la secretaría de la Dirección Nacional de Registro de Títulos, la remisión al Registro de Títulos de Bonao para fines de nueva inscripción de las actuaciones contenidas en el caso en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, toda vez que, la hoy parte recurrente pretende variar el documento de la rogación original presentada por ante el Registro de Títulos de Bonao, práctica que no es posible realizar, a raíz de lo estipulado en el Reglamento General de Registro de Títulos; y en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Bonao; pero por motivos distintos, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente 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 Bonao practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 27 literal “b”, 36, 62, 63, 164, 168, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículos 3, numeral 16 y 54 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente recurso jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, rechaza el presente recurso jerárquico, interpuesto por Prefabricado Dominicano Predomja, S.R.L., RNC núm. 1-32-09813-7, con domicilio social en la avenida Las Hortensias, local núm. 2, centro de la ciudad de Bonao, provincia Monseñor Nouel, debidamente representada por su gerente Jesús Eduardo Agramonte Rodríguez, en contra del oficio núm. O.R.307532, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente núm. 4122627203, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Bonao, cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

CUARTO: 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/jlra



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/0U5D-KZ2S-NTX6-E77U>

