

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00112

FECHA
23-06-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0836

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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**, interpuesto en fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Mercedes Cruz Sánchez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0828746-7, quien tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Lcdo. Amado Américo Moquete Tena**, dominicano, mayor de edad, soltero, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0910857-1 y el **Lcdo. Robinson Francisco Martínez Rosario**, dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0328925-2, con estudio profesional común abierto en Advocates, Avokats, Abogados & Asocs., teléfonos 809-699-7534/ cel. 809-917-2255, correo electrónico: aaaajuristas@gmail.com, sitio, en la Avenida Ozama núm. 13, sector los Minas, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio Núm. ORH-00000132026, de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí; relativo al expediente registral Núm. 9082025262165.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082025262165, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), a las 01:05:52 p. m., contentivo de solicitud de cancelación de hipoteca, duplicado por pérdida y transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: **1-** acto bajo firma privada de fecha 4 de septiembre del año 2024, autorizado por la Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, legalizado por el Lcdo. José B. Pérez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional; **2-** acto bajo firma privada de fecha 4 de septiembre del año 2024, autorizado por la Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, legalizado por el Lcdo. José B. Pérez

Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional; **3-** Primera copia del acto auténtico Núm. 19/2024, de fecha 11 de diciembre del año 2024, instrumentado por el Lcdo. Máximo Reyes Luna, notario público de los del número del Distrito Nacional; **4-** Primera copia del acto auténtico Núm. 20/2024, de fecha 11 de diciembre del año 2024, instrumentado por la Lcdo. Máximo Reyes Luna, notario público de los del número del Distrito Nacional; **5-** Primera copia del acto auténtico Núm. 21/2024, de fecha 11 de diciembre del año 2024, instrumentado por el Lcdo. Máximo Reyes Luna, notario público de los del número del Distrito Nacional; **6-** acto bajo firma privada de fecha 8 de junio el año 2024, legalizado por el Lcdo. Máximo Reyes Luna, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito entre: Inversiones Don Nicolas, S.R.L., debidamente representada por Osiris Nicolas Lantigua Cestero, en calidad de vendedor y la señora Mercedes Cruz Sánchez, en calidad de compradora; **7-** acto bajo firma privada de fecha 8 de junio el año 2024, legalizado por el Lcdo. Máximo Reyes Luna, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito entre: Inversiones Don Nicolas, S.R.L., debidamente representada por Osiris Nicolas Lantigua Cestero, en calidad de vendedor y la señora Mercedes Cruz Sánchez, en calidad de compradora; **8-** acto bajo firma privada de fecha 8 de junio el año 2024, legalizado por el Lcdo. Máximo Reyes Luna, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito entre: Inversiones Don Nicolas, S.R.L., debidamente representada por Osiris Nicolas Lantigua Cestero, en calidad de vendedor y la señora Mercedes Cruz Sánchez, en calidad de compradora; en relación a los inmuebles identificados como: *“1- Parcela Núm. 21-A-Sub-12, del Distrito Catastral Núm.20, con una extensión superficial de 229.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con el núm. 2400178849; 2- Parcela Núm. 21-A-Sub-13, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 237.58 metros cuadrados, ubicado con el municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. 2400175743; 3- Parcela Núm. 21-A-Sub-59, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 209.19 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. 2400180308”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000132026, de fecha 07 de mayo del año 2025.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 622/2025, de fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la ministerial Joan M. López Mejía. Alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por el cual se notificó el recurso jerárquico los señores **Osiris Nicolás Lantigua Cestero y Gladialisa Santana Acosta de Lantigua**, en calidad de representantes de la compañía (Inversiones Don Nicolas, S.A.); la **Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedor y a la compañía **Inversiones Don Nicolas, S. A.**, en calidad de titular registral de los inmuebles objeto de la presente rogación.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: *“1- Parcela Núm. 21-A-Sub-12, del Distrito Catastral Núm.20, con una extensión superficial de 229.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con el núm. 2400178849; 2- Parcela Núm. 21-A-Sub-13, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 237.58 metros cuadrados, ubicado con el municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. 2400175743; 3- Parcela Núm. 21-A-Sub-59, del Distrito Catastral Núm. 20, con*

una extensión superficial de 209.19 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. 2400180308”.

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 de rechazo núm. ORH-00000132026, de siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082025262165, concerniente a la rogación contentiva de cancelación de hipoteca, duplicado de certificado de título por pérdida y transferencia por venta; con relación a los inmuebles identificados como: “**1- Parcela Núm. 21-A-Sub-12, del Distrito Catastral Núm.20, con una extensión superficial de 229.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con el núm. 2400178849; 2- Parcela Núm. 21-A-Sub-13, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 237.58 metros cuadrados, ubicado con el municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. 2400175743; 3- Parcela Núm. 21-A-Sub-59, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 209.19 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. 2400180308**”, propiedad de la compañía **Inversiones Don Nicolas, S. A.**

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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Andriu de Jesús Rosario Batista, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-1570665-2, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso este recurso jerárquico en fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), 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, 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, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos,

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

en virtud de lo establecido por 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 este expediente registral: i) la señora **Mercedes Cruz Sánchez**, en calidad de compradora y recurrente, de la acción que se pretende; ii) La entidad **Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedor y iii) la compañía **Inversiones Don Nicolas, S. A.**, en calidad de titular registral de los inmuebles objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado a la **Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedor, a los señores **Osiris Nicolás Lantigua Cestero y Gladialisa Santana Acosta de Lantigua**, en calidad de representantes de la compañía (Inversiones Don Nicolas, S.R.L.), y a la Sociedad **Inversiones Don Nicolas, S. R L** (antigua Inversiones Don Nicolás, S. A.), en calidad de titular registral de los inmuebles objeto de la presente rogación; mediante el citado acto Núm. 622/2025, de fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la ministerial Joan M. López Mejía. Alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional. Sin embargo, estas partes no han presentado escritos de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **a)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo procuraba la solicitud de inscripción de cancelación de hipoteca, duplicado de certificado de título por pérdida y transferencia por venta sobre el inmueble de referencia; **b)** que, la rogación original fue rechazado por el citado órgano registral, mediante el oficio de rechazo de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, se interpone la acción con la intención de que la Dirección Nacional de Registro de Títulos proceda a revocar en todas sus partes el oficio núm. ORH-00000132026, de fecha 7 de mayo del año 2025, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; **ii)** que, en fecha 8 de junio del año 2024, fueron suscritos (3) contrato de venta bajo firma privada, mediante el cual Osiris Nicolás Lantigua Cestero y la señora Gladialisa Santana Acosta de Lantigua, actuando en nombre y representación de la razón social **Inversiones Don Nicolás, S.A.**, venden a la señora Mercedes Cruz Sánchez, los siguientes inmuebles: “**1- Parcela Núm. 21-A-Sub-12, del Distrito Catastral Núm.20, con una extensión superficial de 229.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con el núm. 2400178849; 2- Parcela Núm. 21-A-Sub-13, del**

Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 237.58 metros cuadrados, ubicado con el municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. 2400175743; 3- Parcela Núm. 21-A-Sub-59, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 209.19 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. 2400180308”; **iii)** que, en fecha 31/07/2024, la señora Mercedes Cruz Sánchez, depositó en el Registro de Títulos de Santo Domingo, la solicitud de expedición de duplicados de certificados de títulos por pérdida de los inmuebles propiedad de la razón social **Inversiones Don Nicolás, S.A**, expediente que fue rechazado en virtud de que el inmueble consignado parcela núm. 21, porción Q, DC. núm. 20, se encontraba transferido en su totalidad, y en cuanto a la solicitud de pérdida no figura depositada la documentación que autorice al señor Osiris Nicolás Lantigua Cesteros, como representante de la sociedad **Inversiones Don Nicolas, S. A.**, para la emisión de duplicado por pérdida de certificado de título, dicho oficio fue notificado al señor Osiris Nicolás Lantigua; **iv)** que, después de acercamientos y aplazamientos de audiencias, los abogados del bufete jurídico Vega Imbert & Asoc., actuando en representación de **Inversiones Don Nicolás S.R.L.**, remitieron los documentos solicitados los cuales fueron firmados al Lcdo. Antonio Zaglul González, en presencia de sus hijos, por los señores Osiris Nicolás Lantigua Cestero y Gladialisa Santana Acosta de Lantigua; **v)** que, en fecha 9 de abril del año 2025, se solicita la comparecencia de los vendedores señores Osiris Nicolás Lantigua Cestero y Gladialisa Santana Acosta de Lantigua, incluso su hijo Paul Nicolás Lantigua Santana, donde se interpone una oposición, pues estos afirman que se vendió un solo inmueble, que los documentos aportados eran falsos y en atención a esto se genera el oficio Núm. ORH-00000132026; **vi)** que, la simple observación a la documentación aportada en original, donde hay más de 10 documentos firmados por los vendedores, que a simple vista denotan si realmente se ha producido una adulteración; **vii)** que, la venta se dio y además el señor Osiris Nicolás Lantigua recibió el dinero, como logra depositarlo en el banco, ya que para cualquier transferencia sobre los RD\$500,000.00, se debe aportar pruebas del origen del dinero, para lo cual los señores Osiris Nicolás Lantigua Cestero y Gladialisa Santana Acosta de Lantigua, debieron aportar los contratos de venta que sumados los tres alcanzan la suma de RD\$650,000.00 constancia de ello es el recibo del Banco BDI; **viii)** que, sea solicitada la comparecencia por ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos de los señores Gladialisa Santana Acosta de Lantigua, Osiris Nicolás Lantigua Cesteros, su hijo Paul Nicolás Lantigua Santana y Su abogado Sócrates Piña, para que ratifiquen los 3 contratos de venta, como representantes de **Inversiones Don Nicolás, S.A.**, **ix)** que, se proceda acoger el recurso en contra del oficio ORH-00000132026, de fecha 07 de mayo del año 2025, en relación al expediente registral núm. 9082025262165 y se revoque la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral y se acoja la rogación principal.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, hemos observado que el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio núm. ORH-00000132026, fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento siguiente: **Primero:** “*Rechazar el presente expediente en virtud de que, los señores Osiris Nicolás Lantigua Cesteros y Gladialisa Santana Acosta de Lantigua en fecha 16 de abril del año 2025, declararon que no realizaron la declaración jurada de pérdida que figura depositada en el presente expediente, reconocieron haber firmado únicamente el contrato de venta correspondiente al inmueble identificado como Parcela 21-A-SUB-12, Porción Q, DC. 20, provincia de Santo Domingo;*

Segundo: *Remitir a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en atención al artículo 65 del Reglamento General de Registro de Títulos”.*

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por las partes, es importante destacar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó y remitió ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos para fines de investigación, por presunta adulteración de la documentación, tales como actos bajo firma privada y primeras copias de los actos auténticos, en virtud de que los señores Osiris Nicolás Lantigua Cesteros y Gladialisa Santana Acosta de Lantigua, quienes actúan en calidad de representantes de la compañía vendedora **Inversiones Don Nicolás, S.RL.**, (antigua Inversiones Don Nicolás, S. A.), declararon, mediante comparecencia ante el registrador de títulos, que no realizaron declaración jurada por pérdida sobre los inmuebles descritos en referencia, ni transfirieron los inmuebles identificados como: 1- Parcela Núm. 21-A-Sub-13, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 237.58 metros cuadrados, ubicado con el municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. 2400175743; 2- Parcela Núm. 21-A-Sub-59, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 209.19 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. 2400180308”, y que no plasmaron su firma en los referidos documentos.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, cabe resaltar que en fechas 6 de mayo del año 2025 y 03 de junio del año 2025 compareció de manera presencial por ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, el señor Osiris Nicolás Lantigua Cesteros, en calidad de gerente de la compañía **Inversiones Don Nicolás, S.RL.**, (antigua Inversiones Don Nicolás, S. A.), y nos manifestó que no ha realizado declaración jurada por acto auténtico para fines de obtener duplicado de los certificados de títulos por pérdida de los inmuebles identificados como: “1- Parcela Núm. 21-A-Sub-12, del Distrito Catastral Núm.20, con una extensión superficial de 229.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con el núm. 2400178849; 2- Parcela Núm. 21-A-Sub-13, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 237.58 metros cuadrados, ubicado con el municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. 2400175743; 3- Parcela Núm. 21-A-Sub-59, del Distrito Catastral Núm. 20, con una extensión superficial de 209.19 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. 2400180308”; así mismo nos indicó que solo transfirió el inmueble identificado como: Parcela Núm. 21-A-Sub-12, del Distrito Catastral Núm.20, con una extensión superficial de 229.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con el núm. 2400178849”.

CONSIDERANDO: Que, igualmente, ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos compareció la señora Gladialisa Santana Acosta de Lantigua, quien figura firmando los actos de venta en cuestión, en calidad de socia copropietaria de la sociedad comercial Inversiones Don Nicolás, S.RL., quien por su parte ratifica las transferencias de los inmuebles de referencia.

CONSIDERANDO: Que, conforme la documentación contenida en el expediente que nos ocupa, esta Dirección Nacional ha podido observar que se encuentra depositada el acta de asamblea de fecha veintisiete

(27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), debidamente visada por la Cámara de Comercio y Producción correspondiente, mediante la cual, en la resolución tercera de la Asamblea General Ordinaria de la Sociedad **Inversiones Don Nicolás, S.R.L.**, *“resuelve otorgar poder tan amplio y suficiente como en derecho fuere necesario a favor de su gerente, señor Osiris Nicolás Lantigua Cestero, para que en nombre y representación de la Sociedad suscriba toda documentación que resulte útil y necesaria sobre los inmuebles de la referida Sociedad.”*

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, a raíz de las disposiciones del artículo 26 de la Ley Núm. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, las sociedades comerciales se encuentran representadas a través sus administradores o gerentes (Énfasis es nuestro). De igual manera, el artículo 36 del Reglamento General de Registro de Títulos dispone como un requisito de fondo de un acto registrable cuando se tratare de personas jurídicas, la presentación de copia certificada del poder de representación o del acta de asamblea o consejo de administración que lo otorga, según lo disponga el estatuto social.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de la normativa legal antes citada y conforme la documentación anexa se puede evidenciar que, el señor **Osiris Nicolás Lantigua Cestero** es quien posee la calidad de gerente y única persona que se encuentra autorizada mediante la asamblea antes descrita de la sociedad comercial **Inversiones Don Nicolás, S. R. L.**, (antigua Inversiones Don Nicolás, S. A.) para suscribir todo tipo de actos con relación a los inmuebles de referencia. En ese tenor, aunque la referida señora consta como representante de la citada entidad y se establece de igual modo como gerente en el registro mercantil, para los fines de la operación que nos ocupa, es el referido señor quien ostenta la calidad para representar y firmar los actos suscritos por la sociedad respecto a los citados inmuebles.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, dado que el gerente y representante de la sociedad **Inversiones Don Nicolás, S.R.L.**, para realizar las operaciones de los inmuebles de referencia, Osiris Nicolás Lantigua Cesteros, no ratifica las operaciones de lugar y desconoce haber plasmado su firma en los actos auténticos núms. 19/2024, 20/2024 y 21/2024, de fecha 11 de diciembre del año 2024, así como dos (2) de los actos de venta bajo firma privada de fecha 8 de junio del año 2024, no es posible acoger la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, si bien la parte recurrente expresa entre sus motivaciones que, en una ocasión mediante el expediente núm. 9082024563501, inscrito en fecha 1ro. de agosto del año 2024, fue solicitada la expedición del duplicado de certificado de título por pérdida de los referidos inmuebles y que los representantes de la compañía **Inversiones Don Nicolás, S. R. L.**, (antigua Inversiones Don Nicolás, S. A.), señores Osiris Nicolás Lantigua Cesteros y Gladialisa Santana Acosta de Lantigua confirmaron la venta en ese momento, lo cierto es que en la referida actuación no se encuentra aportada la constancia de dicha ratificación que fuese realizada por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, el cual fue rechazado por el órgano registral ante distintas causas. Además, se ha corroborado que en la declaración jurada por acto auténtico núm. 10/2024, de fecha 06 de junio de 2024, que sustentaba la solicitud del duplicado de certificado de título por pérdida, la entidad propietaria, por medio de sus representantes, estableció en síntesis que no sabía cómo se extraviaron los duplicados, ya que nunca han

realizado acto alguno de traspaso, así como negocios de compraventa, permuta o transacción comercial que afecten sus derechos de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, el principio II de la Ley 108-05, del 23 de marzo del año 2005, de Registro Inmobiliario, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad el cual consistente en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”* (Resaltado y subrayado nuestro). De igual modo, el **Principio de legitimidad** consiste en que el derecho existe y pertenece a su titular.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante destacar que la Resolución 788-2022, que establece el Reglamento General de Registro de Títulos, consagra en su artículo 54, literal e, lo siguiente: *“La función calificadora comprende la facultad de examinar y comprobar la legitimidad, calidad, interés y capacidad legal de los otorgantes del acto o de los solicitantes”*.

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 27 literal “b”, 28, 43, 54, 62, 63, 164, 171, 172 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); artículo 7, literal “F” de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023.

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 la señora **Mercedes Cruz Sánchez**, en contra del oficio Núm. ORH-00000132026, de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 908202562165, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a 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/gmgj