

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00099

FECHA
14-07-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0945

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de julio 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 la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha primero (1º) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), por **Constructora Hidalgo, S. A., RNC núm. 1-01-58879-9**, con domicilio social ubicado en la calle Primera, núm. 6, del sector Los Restauradores, Torre Empresarial Cohisa XXIV, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por **Ramón Elías Hidalgo Grullón**, nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0178144-1, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional. Teléfono: 809-977-4502, correo electrónico: ramoneliashidalgo@gmail.com.

En contra del oficio de rechazo núm. ORH-00000159805, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), relativo al expediente registral núm. 9082026369400, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026290669 (expediente principal núm. (9082026179962), inscrito el día siete (07) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 10:24:56 a.m., contentivo de solicitud de emisión de Duplicado de Certificado de Título por Pérdida, en virtud de la Compulsa Notarial de Acto Auténtico núm. 1, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por la Lcda. Esperanza E. Cepeda García, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 2083, contentivo de Declaración Jurada por Pérdida de Duplicado de Certificado de Título del dueño; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos Santo Domingo, a través del oficio núm. ORH-00000158446, de fecha primero (1º) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. 9082026369400, inscrito en fecha seis (06) del mes de mayo del año dos veintiséis (2026), a las 09:03:51 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio núm. ORH-00000158446, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado, marcado con el oficio núm. ORH-00000159805, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

VISTOS: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: “Parcela núm. **74-REF-B-REF-79**, del Distrito Catastral núm. **17**, con una extensión superficial de **195.19** metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. **2400253933**”.

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, en contra del oficio núm. ORH-000001598, de veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), relativo al expediente registral núm. 9082026369400, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la solicitud de reconsideración del expediente original contentivo de emisión de Duplicado de Certificado de Título por Pérdida, con relación al inmueble identificado como: “Parcela núm. **74-REF-B-REF-79**, del Distrito Catastral núm. **17**, con una extensión superficial de **195.19** metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santo Domingo, identificado con el núm. **2400253933**”; propiedad de la compañía **Inmobiliaria Cohisa, C. POR A.**

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar:

- a. Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la solicitud Duplicado de Certificado de Título por Pérdida, sobre el inmueble de referencia;
- b. Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el citado Registro, mediante oficio núm. ORH-00000158446, de fecha primero (1º) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026);
- c. Que la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del citado oficio núm. ORH-00000158446, el cual fue rechazado en virtud de oficio núm. ORH-00000159805, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026);
- d. Que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Ramon Elías Hidalgo Grullón, cédula de identidad y electoral núm. 00101781441, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha primero (1º) del mes de junio 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, por lo descrito en el párrafo anterior, 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.

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

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 que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. que, mediante instancia de fecha 2 de marzo del 2026, la Constructora Hidalgo, S.A., (continuadora jurídica de la Inmobiliaria Cohisa, C. POR A.), solicitó la emisión de un duplicado del dueño por pérdida del original del Certificado de Título núm. 2001-12866, matrícula núm. 240025393, en vista de que el mismo se ha extraviado y no ha sido encontrado;
- ii. que, en fecha 30 de marzo del 2026, el Registro de Títulos de Santo Domingo requirió a la parte interesada escanear la documentación donde conste la fusión de la entidad Inmobiliaria Cohisa a constructora Hidalgo, así como el acta de asamblea debidamente visada por la cámara de comercio donde se le otorga Ramon Elías Hidalgo Grullón;
- iii. que, al momento del depósito ante la Cámara de Comercio y producción de Santo Domingo de los documentos de Absorción de las empresas constructora Hidalgo, S. A., a la Inmobiliaria Cohisa, S. A., para que los mismos fueran visados o certificada por la Cámara de Comercio de Santo Domingo, esta se negó a recibirlos a los fines de certificarlos, en vista de que el proceso de la absorción, se ejecutó al amparo de la Ley 2914 sobre registro y conservación de hipoteca de fecha 21 de junio del 1980, esto es, antes de la entrada en vigor de la Ley 3-02, sobre Registro Mercantil;
- iv. que, en fecha 1ro. de mayo del 2026, el registro de títulos rechazó el expediente, argumentando que se encuentra imposibilitado de cumplir con los principios de especialidad y legitimidad consignados en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario;
- v. que, en fecha 05 de mayo del 2026, sometimos una instancia de reconsideración, la cual fue rechazada debido a que no han variado las razones que dieron origen al oficio núm. ORH-00000158446;
- vi. que, como se puede observar en la instancia de fecha 02 de marzo del 2026, no era necesario que se depositaran en la comunicación de subsanación de la recurrente, en vista de que el documento que originalmente se había depositado, no había sido posible su visado o registro ante la cámara de comercio;
- vii. que, el registrador de títulos de Santo Domingo, con su decisión, no les ha dado el valor legal a los documentos del proceso de absorción, depositado ante ese despacho y que fueron elaborados, ejecutados, registrados y visados en virtud de la Ley 2914 sobre registro de conservación de hipotecas. Cumpliendo así con el artículo 49 del Reglamento General de Registro de Títulos;
- viii. que, por los motivos indicados, y los que pudieran ser suplidos por ese honorable despacho se proceda a acoger el presente recurso jerárquico en vista de que cumple con los requisitos de forma, fondo y plazo establecido; sea anulada la decisión de fecha 21 de mayo del 2026 marcada con el oficio ORH-00000159805, y en consecuencias, se ordene a favor de Constructora Hidalgo, S. A. (continuadora jurídica de la Inmobiliaria Cohisa, C. POR A.), la expedición de un certificado de título del inmueble identificado como parcela 74-REF-B-REF-79, del DC 17, matrícula 2400253933, con superficie de 195.19 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el Registro de Títulos de Santo Domingo, concluyó que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en virtud de que: “(...) *este Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de cumplir con los principios de especialidad y legitimidad consignados en la Ley núm. 108-05 y la Resolución núm. 788-2022 Reglamento General de Registro de Títulos*”; debido a las consideraciones siguientes:

- a. que, este Registro de Títulos en fecha 30 de marzo de 2026, emitió oficio de corrección, solicitando a la parte interesada escanear, la siguiente documentación: a) la documentación donde conste la fusión de la entidad Inmobiliaria Cohisa, C. Por A., a Constructora Hidalgo, S.A., debidamente visada o certificada por la Cámara de Comercio y Producción correspondiente y el acta de asamblea donde la entidad Constructora Hidalgo, S.A., le otorga calidad al Señor Ramón Elías Hidalgo Grullón, para realizar la presente solicitud de duplicado por pérdida, debidamente visada o certificada por la Cámara de Comercio y Producción correspondiente; y,
- b. que, luego de verificar la documentación aportada hemos comprobado que las partes en su instancia de fecha 08 de abril de 2026, establecen la imposibilidad de dar cumplimiento con el depósito de la documentación donde conste la fusión de la entidad Inmobiliaria Cohisa, C. Por A., a Constructora Hidalgo, S.A.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la calificación definitiva del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal solicitud de reconsideración, resultando rechazada en atención a que: *“(…) no han variado las razones que dieron origen al oficio núm. oficio de rechazo ORH-00000158446, emitido por este Registro de Títulos, en fecha 01/05/2026, mediante expediente registral expediente Núm. 9082026290669, el cual versaba sobre la inscripción de a la expedición por perdida del duplicado de dueño”.*

CONSIDERADO: Que, en ocasión a la verificación de la documentación aportada, se observa que, se pretende la emisión de un duplicado de Certificado de Título por pérdida, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 74-REF-B-REF-79, del Distrito Catastral núm. 17, con una extensión superficial de 195.19 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 2400253933”,* en virtud de la Compulsa Notarial del Acto Auténtico núm. 1, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por la Lcda. Esperanza E. Cepeda García, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2083, a favor de **Constructora Hidalgo, S.A.**, (continuadora jurídica de la **Inmobiliaria Cohisa, C. POR A.**).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se estima pertinente destacar que, conforme a los asientos originales del Registro de Títulos, el derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión, se encuentra registrado en favor de la sociedad **Inmobiliaria Cohisa, C. POR A.**, adquirido en virtud de subdivisión, mediante resolución de fecha 26 de diciembre del año 2000, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita el día 29 de diciembre del año 2000, según consta publicitado bajo el Libro núm. 1701, Folio núm. 06, hoja núm. 06.

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, ha podido validar que, dentro del legajo de documentos que componen el expediente fueron aportados los documentos siguientes: **i)** copia fotostática del acuerdo de fusión de fecha 31 de diciembre del año 2001, consistente en la fusión por Absorción de **Inmobiliaria Cohisa, C. POR A.**; **ii)** copia fotostática del acta de asamblea de la **Inmobiliaria Cohisa, C. POR A.**, celebrada en fecha 15 de enero del año 2002, contentiva de la aprobación de fusión de la sociedad, y; **iii)** copia fotostática del acta de asamblea de la **Inmobiliaria Cohisa, C. POR A.**, celebrada en fecha 04 de febrero del año 2002, contentiva de la disolución de dicha entidad. De igual forma, fue aportada una copia de la certificación núm. 21973 de fecha 19 de junio del año 2002, emitida por la Dirección General de Impuestos Internos que autoriza depósito de documentos por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia y del Juzgado de Paz correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, del análisis y revisión de la documentación aportada en el expediente de que se trata, se verifica la existencia de documentos relativos al proceso de fusión por absorción entre las entidades **Inmobiliaria Cohisa, C. por A.** y **Constructora Hidalgo, S.A.**, en cuyas copias se observan sellos que aparentan corresponder a actuaciones realizadas ante el registro civil correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, los referidos documentos fueron depositados en fotocopias simples, sin que se hayan aportado sus originales o copias debidamente certificadas por la autoridad competente, circunstancia que impide a esta Dirección comprobar su autenticidad e integridad, así como otorgarles valor probatorio suficiente para consolidar de manera fehaciente la calidad de **Constructora Hidalgo, S.A.** como continuadora jurídica de **Inmobiliaria Cohisa, C. por A.**

CONSIDERANDO: Que, ante el escenario que nos ocupa, resulta oportuno esclarecer que, la calificación negativa otorgada al expediente no se fundamentó en la inexistencia de los documentos societarios relativos al proceso de fusión ni en la ausencia de evidencias de su registro ante el órgano correspondiente, sino más bien en que no fueron aportados en original o copia certificada por la autoridad competente. En efecto, en el caso en cuestión, esta dirección nacional se encuentra imposibilitada de verificar la autenticidad de las referidas actas, y en consecuencias, validar la calidad invocada por la **Constructora Hidalgo, S.A.**, en calidad de continuadora jurídica de **Inmobiliaria Cohisa, C. por A.**

CONSIDERANDO: Que, a la luz de lo planteado, es oportuno mencionar que, el artículo 11, párrafo I, de la Disposición Técnica sobre Requisitos para Actuaciones Registrales (DNRT-DT-2025-003), establece que: *“Para las sociedades comerciales que realicen actos de comercio de forma habitual en el país, se debe depositar una copia del Registro Mercantil, vigente a la fecha del documento base o a la fecha de inscripción de la actuación que se presenta en el Registro de Títulos, acompañada de la copia certificada o visada por la Cámara de Comercio y Producción correspondiente, según aplique, del poder de representación, del acta de asamblea o consejo de administración que lo autoriza, según lo disponga el estatuto social”*.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 23, punto 63, letra g, de la Disposición Técnica sobre Requisitos para Actuaciones Registrales (DNRT-DT-2025-003), instituye que, para fines de la solicitud de un Duplicado de Certificado de Título por pérdida, dicha operación debe contener: *Documento que autoriza la representación (si aplica) (acta de asamblea y/o estatutos societarios) visados por Cámara de Comercio y Producción correspondiente; poder de representación.*

CONSIDERADO: Que, en ese mismo orden de ideas, es importante puntualizar que, de conformidad con el artículo 54, literal d, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el registrador de títulos en el ejercicio de la calificación registral está facultado para, *“examinar y comprobar la legitimidad, calidad, interés y capacidad legal de los otorgantes del acto o de los solicitantes”*; a su vez, el artículo 64, letra c, del referido Reglamento, dispone que: “son irregularidades insubsanables, entre otras: c) *la falta de calidad del otorgante para el acto de que se trata*”. (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, y dada la imposibilidad de ejecución del expediente que nos ocupa, ante las irregularidades desglosadas, y en atención a lo dispuesto por el principio de asesoramiento contenido en la Ley núm. 107-13, sobre los derechos de la persona en sus relaciones con la administración y de procedimiento administrativo, esta Dirección Nacional, tiene a bien exhortarle a la parte interesada a realizar su solicitud una vez sea regularizada la documentación que sustenta el ejercicio de la misma, de acuerdo al artículo 11, párrafo I, de la Disposición Técnica sobre Requisitos para Actuaciones Registrales (DNRT-DT-2025-003) y punto 5, literal a, del compendio de Criterios Registrales,

específicamente en lo referente a la documentación certificada o visada por la autoridad competente que a la fecha de su emisión estaba habilitada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el **Principio de Asesoramiento** contenido en la Ley núm. 107-13, sobre los derechos de la persona en sus relaciones con la administración y de procedimiento administrativo, establece 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.”*

CONSIDERANDO: Que, partiendo de todo 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 otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, 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 Santo Domingo 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, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 27 literal “b”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 11 de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-003, artículos 3, numeral 6 y 14 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, y el compendio de criterios registrales;

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 Recurso Jerárquico, interpuesto por **Constructora Hidalgo, S. A.**, RNC núm. 1-01-58879-9, en contra del oficio Núm. O núm. ORH-00000159805, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), relativo al expediente registral núm. 9082026369400, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y, en consecuencia; confirma en todas sus partes la calificación negativa del citado órgano registral; por motivos distintos.

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

IDRL/yga