

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00078

FECHA
21-05-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0717

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) días del mes de mayo 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 veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), por la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.** RNC núm. 1-30-11737-3, domiciliada, registrada y matriculada en el municipio de Higüey, la provincia La Altagracia, bajo el Registro Mercantil núm. 2882LA, **Constructora Jancasa, S. R. L.**, RNC núm. 1-31-77183-1, con domicilio social en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito , debidamente representadas por el **Licdo. Giancarlos René Sena Mejía**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1680844-5, **Ana Ybelka Collado Infante**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1017636-9, y **Dana Aimee Medina Collado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2216927-4, con estudio profesional abierto en la Avenida Rómulo Betancourt núm. 325, Local 307, Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del asiento registral **núm. 011287678**, contentivo de **Duplicado por pérdida del dueño** a favor de **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, RNC núm. 1-30-11737-3. El derecho tiene su origen en Pérdida, según consta en el documento de fecha 16 enero 2026, Acto Auténtico emitido por Licda. María Teresa Puigbo, Notario Público de los Del Número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1610. Inscrito en el registro complementario, libro núm. 2849, folio núm. 0018, en fecha 10 de marzo de 2026 a las 08:57:29 a. m.; en relación al inmueble identificado como: *“Solar núm. 22, Manzana núm. 2592, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 800.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100349175”*; generado en el expediente núm. 0322026125641.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026125641, inscrito en fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 08:57:29 a.m., contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida, en virtud del acto auténtico núm. 28/26, de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026),

instrumentado por la Licda. María Teresa Puigbo, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1610; proceso que culminó con el asiento registral hoy impugnado.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026187629, inscrito en fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 12:53:58 p.m., contentivo de solicitud de Dación en pago y transferencia por venta, en virtud los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.**, RNC núm. 1-30-11737-3, Registro Mercantil núm. **2882LA**, debidamente representada por Jesús Montano Gómez, y la sociedad comercial **Inversiones Cess, S. R. L.**, debidamente representada por Ramón Ernesto Morales Castillo, legalizadas las firmas por Licda. Wendie Elisse Hernández Arango, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 4560, contentivo de Dación en pago; y b) acto bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre la sociedad comercial **Inversiones Cess, S. R. L.**, debidamente representada por Ramón Ernesto Morales Castillo, y la sociedad comercial Constructora Jancasa, S. R. L., debidamente representada por Juan Carlos García Mármol, legalizadas las firmas por Licda. Ana Ybelka collado Infante, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 3101, contentivo de Transferencia por venta.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 235/26, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Rafael Eduardo Méndez Saldaña, Alguacil de Estrado del 3er Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **Julián Gamez Cruz**, representante de la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.**, Registro Mercantil núm. 30746SD, en calidad de parte recurrida y titular registral del duplicado por pérdida sobre el inmueble que nos ocupa, y a la sociedad comercial **Inversiones Cess, S. R. L.**, en calidad de vendedora.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar núm. 22, Manzana núm. 2592, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 800.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100349175”*.

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 asiento registral núm. **011287678**, contentivo de **Duplicado por pérdida del dueño** a favor de **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, RNC núm. 1-30-11737-3. El derecho tiene su origen en Pérdida, según consta en el documento de fecha 16 enero 2026, Acto Auténtico emitido por Licda. María Teresa Puigbo, Notario Público de los Del Número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1610. Inscrito en el registro complementario, libro núm. 2849, folio núm. 0018, en fecha 10 de marzo de 2026 a las 08:57:29 a. m.; con relación al inmueble identificado como: *“Solar núm. 22, Manzana núm. 2592, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 800.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100349175”*; generado en el expediente núm. 0322026125641.

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 del Distrito Nacional, procuraba la emisión de duplicado por pérdida, con relación al inmueble antes descrito, propiedad de la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma positiva por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, publicitando el asiento registral núm. **011287678**, contentivo de **Duplicado por pérdida del dueño** a favor de **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, RNC núm. 1-30-11737-3; sobre el inmueble de referencia; **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido asiento.

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.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*) “*el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o b) una vez comunicada la decisión 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) haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o d) el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.*”

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 asiento registral hoy impugnado fue emitido en fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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 lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.**, Registro Mercantil núm. 2882LA, y la sociedad comercial

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

Constructora Jancasa, S. R. L., en calidad de parte recurrente en la presente acción en jerarquía y compradora, ii) el señor **Julián Gamez Cruz**, representante de la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.**, Registro Mercantil núm. 30746SD, en calidad de parte recurrida y titular registral del duplicado por pérdida sobre el inmueble que nos ocupa; y iii) la sociedad comercial **Inversiones Cess, S. R. L.**, en calidad de vendedora.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Julián Gamez Cruz**, representante de la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.**, Registro Mercantil núm. 30746SD, en calidad de parte recurrida y titular registral del duplicado por pérdida sobre el inmueble que nos ocupa; y a la sociedad comercial **Inversiones Cess, S. R. L.**, en calidad de vendedora, a través del citado acto de alguacil núm. 235/26, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), y depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintitrés (23) de abril del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito 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 núm. 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 interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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 el expediente registral núm. 0322026125641, inscrito en fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), fue solicitada por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la emisión de duplicado por pérdida, con relación al inmueble identificado como: *“Solar núm. 22, Manzana núm. 2592, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 800.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100349175”*, propiedad de la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, la cual fue ejecutada por el referido órgano registral;
- ii) Que, la referida solicitud fue promovida por el señor Julián Gámez Cruz, en representación de la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.**, Registro Mercantil núm. 30746SD, en el cual se establece que la entidad está ubicada en la calle Capitán Eugenio de Marchena núm. 13, apto. 206, Plaza Eugenio de Marchena, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, lo que resulta ser una irregularidad, en vista de que la sociedad real se encuentra domiciliada, registrada y matriculada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, bajo el Registro Mercantil núm. 2882LA.
- iii) Que, se ha verificado que, el señor Julián Gámez Cruz compareció ante el Registro de Títulos, con motivo de la solicitud antes indicada, haciendo expreso que, *“confirma la pérdida del certificado de títulos del inmueble y manifestó que estaba intentando vender el inmueble, pero aún no es seguro”*.

- iv) Que, anteriormente, la titular registral **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.**, Registro Mercantil núm. 2882LA, solicitó ante el Registro de Títulos la emisión de un duplicado por pérdida del inmueble descrito, conforme quedó documentado en el expediente registral núm. 0322024489598 (*expediente primigenio núm. 0322024442303*), inscrito en fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024).
- v) Que, el duplicado del certificado de título emitido en el año 2024, no se encontraba materialmente perdido por su titular en el sentido alegado por la solicitud impugnada, sino que estaba depositado en el expediente núm. 0322026187629, inscrito en fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), contentivo de Dación en pago y transferencia por venta, que se encontraba en curso en el Registro de Títulos; por lo que, la documentación del expediente objeto del recurso, no puede ser examinada de manera aislada, sino a la luz del contexto documental completo y de la secuencia negocial y registral que ya gravitaba sobre el inmueble.
- vi) Que, esa contradicción no constituye un mero detalle accesorio o corregible, sino una incompatibilidad sustancial en la individualización de la sociedad titular, pues se vulnera el principio de especialidad y la coherencia documental mínima que debe existir entre la documentación previamente validada por el Registro de Títulos y la ulterior rogación sometida a calificación, máxime cuando se trata de la misma sociedad y del mismo inmueble.
- vii) Que, en razón de lo expuesto, se acoja como bueno y válido el presente Recurso Jerárquico, y se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la calificación positiva otorgada al expediente núm. 0322026125641, contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida del inmueble en cuestión, a favor de la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**

CONSIDERANDO: Que, para la valoración de la acción que se trata, resulta importante mencionar que, como resultado de la calificación de la rogación original depositada bajo el expediente registral núm. 0322026125641, contentiva de solicitud de emisión de duplicado por pérdida, fue asentado en el registro complementario del inmueble de referencia, en fecha 10 de marzo de 2026, el asiento siguiente: **011287678**, contentivo de **Duplicado por pérdida del dueño** a favor de **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, RNC núm. 1-30-11737-3. El derecho tiene su origen en Pérdida, según consta en el documento de fecha 16 enero 2026, Acto Auténtico emitido por Licda. María Teresa Puigbo, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1610. Inscrito en el registro complementario, libro núm. 2849, folio núm. 0018.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, los asientos registrales originales a cargo del Registro de Títulos, y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos. A saber:

- i. Que, mediante Acta de asamblea de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil cuatro (2004), emitida por la Segunda Asamblea General Constitutiva, inscrita en fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil cuatro (2004), la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, RNC núm. 1-30-11737-3, adquirió en virtud de aporte en naturaleza, el derecho de propiedad del señor **Juan Fernando Ortiz**, sobre el inmueble identificado como: “*Solar núm. 22, Manzana núm. 2592, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 800.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100349175*”, conforme consta publicitado en el Libro núm. 4392, Folio núm. 0012.

- ii. Que, en fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), fue inscrito el expediente registral núm. 0322021309483, mediante el cual la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, RNC núm. 1-30-11737-3, Registro Mercantil núm. 2882LA, representada por la **Licda. María Elena Aybar Betances**, solicitó la emisión de un duplicado por pérdida de certificado de títulos del inmueble en cuestión, en virtud de la compulsa del acto auténtico núm. 4-2021, de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Dr. Lionel V. Correa Tapaunet, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 4588, el cual fue ejecutado por el Registro de Títulos, quedando publicitado el asiento núm. **010978761**.
- iii. Que, posteriormente, fue inscrito el expediente registral núm. 0322024489598, en fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el cual la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, RNC núm. 1-30-11737-3, Registro Mercantil núm. 2882LA, representada por el señor **Giancarlos Rene Sena Mejía**, solicitó una segunda emisión de duplicado por pérdida de certificado de título, del inmueble en referencia, en virtud de la compulsa del acto auténtico núm. 4-2021, de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la Licda. Francisca Margarita Cespedes Lora, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2556, el cual fue ejecutado por el Registro de Títulos, quedando publicitado el asiento núm. **011180831**.
- iv. Que, asimismo, se ha podido constatar que, el expediente núm. 0322026125641, objeto del presente recurso jerárquico, fue inscrito en fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 08:57:29 a.m., mediante el cual la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.**, RNC núm. 1-30-11737-3, Registro Mercantil núm. 30746SD, representada por el señor Julián Gamez Cruz, en su calidad de gerente, solicitó la emisión de un duplicado por pérdida del inmueble que nos ocupa, en virtud de la compulsa del Acto Auténtico núm. 28/26, de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Licda. María Teresa Puigbo, Notario Público de los Del Número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1610, contentivo de declaración de pérdida de certificado de título.
- v. Que en fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), el señor Julián Gamez Cruz compareció ante el Registro de Títulos, por ser la persona que realizó la declaración de pérdida ante notario público con relación a los derechos de la entidad antes mencionada, ratificando la solicitud de emisión de duplicado e informando que está intentando realizar la transferencia por venta del inmueble. En consecuencia, el indicado órgano registral procedió con la calificación positiva de la actuación rogada, publicitando en fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), el asiento registral núm. **011287678**, contentivo de **Duplicado por pérdida del dueño** a favor de **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, RNC núm. 1-30-11737-3.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo antes señalado, es preciso destacar que, en el Sistema de Recuperación, Control, y Explotación de Archivos (SIRCEA), cargado con la signatura: Caja núm. 39508, Folder núm. 15, se encuentra digitalizado en inscripciones de registro, la documentación concerniente al aporte en naturaleza que dio origen al derecho de propiedad del inmueble de referencia, conjuntamente con los documentos constitutivos de la sociedad comercial supra indicada, en la cual se ha evidenciado lo siguiente:

- a) Conforme a las actas de la Primera y Segunda Asamblea General Constitutiva de la compañía **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, de fechas treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil cuatro (2004) y veinticinco (25) del mes octubre del año dos mil cuatro (2004), los accionistas fueron: Juan Fernando Ortiz, Francia Gómez Pérez, Carola Ortiz Carrasco, Luisa Pimentel Gómez, Norman Dianeris Ortiz Acosta, Ana Luisa Pérez Pelaez y Evelyn López Ubiera.
- b) La compañía tiene su asiento en la **calle Capitán Eugenio de Marchena núm. 13, Apto. 206, Plaza Eugenio de Marchena, sector La Esperilla, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.**
- c) De conformidad con el visado de las actas de asamblea mencionadas, la compañía fue registrada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil cuatro (2004), con el número de Registro Mercantil **30746**.
- d) Según acta de inscripción en el Registro Nacional de Contribuyentes, la compañía fue inscrita en fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil cuatro (2004), con el número de RNC 1-30-11737-3, y ostentando el número de Registro Mercantil **30746**, de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de especie, se ha podido verificar que, en el expediente en cuestión núm. 0322026125641, contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida, fue depositado el Registro Mercantil núm. **30746SD**, de la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.**, en el cual se observa que, la entidad fue constituida mediante acta de asamblea de fecha veinticinco (25) del mes octubre del año dos mil cuatro (2004), y el indicado registro fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil cuatro (2004), tal como figura en los documentos constitutivos de la entidad, que figuran en los sistemas de investigación del Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, es preciso señalar que, el mencionado Registro Mercantil núm. **30746SD**, identificado con el número de validación **E3BEE7B3-41D1-46CB-8952-C2226D7AF6F6**, fue consultado por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en la página web de la Cámara de Comercio <https://app.registromercantil.do/consultas>, arrojando como resultado que el mismo se encuentra vigente, con fecha de emisión veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil cuatro (2004), y fecha de vencimiento veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintisiete (2027), tal como se establece en el registro aportado para la ejecución del asiento registral hoy impugnado; por lo que, en ese sentido, este documento se corresponde con la documentación depositada en el Registro de Títulos, para la inscripción del derecho de propiedad del inmueble que nos concierne.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, se ha constatado que, en el mencionado registro mercantil núm. **30746SD**, figuran como socios la sociedad comercial Glamis, S. A., representada por Jesús Montano Gómez, y los señores Eduardo Lázaro Montano, Juana Núñez Cedano, Ambrosio Núñez Cedano, Mirian Valea Cedano, Jesús Montano, Ezequiel Núñez Cedano y Jesús Montano Gómez, personas distintas a las que figuran en las asambleas generales constitutivas más arriba señaladas; y no obstante, no consta depositada el acta de asamblea donde se realiza el cambio de los socios, ni la transformación social de la sociedad comercial, de **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.** a **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.**

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro orden advertimos que, para el conocimiento de la presente acción en jerarquía, la parte recurrente aportó una copia del Registro Mercantil núm. **2882LA**, correspondiente a la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.**, RNC núm. 1-30-11737-3,

emitido por la Cámara de Comercio y Producción de La Altagracia, en el cual se establece que la misma fue constituida mediante acta de asamblea de fecha 25/10/2011, registro emitido en fecha 21/12/2011, con fecha de vencimiento 21/12/2025, con domicilio en el **Paraje Cruce Coco Loco, sector Sección Salado, municipio de Higüey, provincia La Altagracia**, y teniendo como socios a los señores Jesús Montano Gómez, Mirian Valea de Montano, Jesús Montano Valea y Eduardo Lázaro Montano Valea.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, esta Dirección Nacional ha podido verificar que, en fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), fue inscrito el expediente registral núm. 0322026187629, contentivo de Dación en pago y transferencia por venta, con relación al inmueble de referencia, en virtud los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.**, RNC núm. 1-30-11737-3, Registro Mercantil núm. **2882LA**, representada por Jesús Montano Gómez, y la sociedad comercial **Inversiones Cess, S. R. L.**, representada por Ramón Ernesto Morales Castillo, contentivo de Dación en pago; y b) acto bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre la sociedad comercial **Inversiones Cess, S. R. L.**, representada por Ramón Ernesto Morales Castillo, y la sociedad comercial **Constructora Jancasa, S. R. L.**, representada por Juan Carlos García Mármol, contentivo de Transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, se ha podido constatar que, en el mencionado expediente consta depositado el duplicado del certificado de título del inmueble que nos ocupa, propiedad de la **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, el cual había sido emitido por pérdida bajo el expediente núm. 0322024489598 (*que ha sido reemplazado por el emitido bajo el expediente registral núm. 0322026125641*), a solicitud de la indicada entidad, que ostenta el Registro Mercantil núm. **2882LA**; expediente que fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio de rechazo núm. ORH-00000157524, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del dos mil veintiséis (2026), en virtud de las discrepancias de fechas existentes en el registro mercantil de la entidad, toda vez que, no se corresponden con los documentos constitutivos que figuran en nuestros asientos registrales originales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional colige que, con relación a la titularidad del derecho de propiedad del inmueble identificado como: *"Solar núm. 22, Manzana núm. 2592, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 800.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100349175"*, existen incongruencias que nos impiden aplicar los principios de especialidad y legitimidad, contemplados en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en atención a que, en el caso que nos ocupa, existen dos sociedades comerciales que ostentan el mismo nombre comercial y Registro Nacional de Contribuyente, con asiento social en provincias distintas y registradas una en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, y la otra en la Cámara de Comercio y Producción de La Altagracia; situación que deviene en irregularidades manifiestas, que deben ser investigadas por el órgano competente.

CONSIDERANDO: Que, en ese marco, el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece que el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana se implementa sobre la base de los criterios de **Especialidad**: *"Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos*

y causas del derecho a registrar”; y **Legitimidad**: *“Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”*.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo anterior y en aplicación de los principios registrales, esta Dirección Nacional, estima pertinente señalar que, dadas las irregularidades observadas en los documentos societarios de la sociedad comercial **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, con relación a la determinación del propietario del inmueble objeto del presente recurso jerárquico, se hace necesario ordenar la revocación del asiento registral contentivo de Duplicado por pérdida impugnado, y a su vez, ordenar la remisión de las piezas que componen el expediente registral núm. 0322026125641, conjuntamente con la copia de los documentos que figuran en el expediente registral núm. 0322026187629 (*ya entregado a la parte interesada*), a la Dirección General de Persecución del Ministerio Público, a los fines de que sea profundizada la investigación y sean tomadas las medidas de lugar, dada la discrepancia de documentos societarios relacionados con la **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece relacionado a las funciones del Director Nacional, entre otras, que el mismo debe: *“Poner en conocimiento de la autoridad a la que corresponda cualquier intento de cometer actos ilícitos, así como cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: *“En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”*

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3 numeral 6, de la citada ley, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos.”*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación de los principios de **Buena Fe** y **Eficacia**, señalados en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y en consecuencia, revoca la calificación positiva otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y a ordenar el requerimiento de las piezas del expediente impugnado al Archivo Central, para su remisión a esta Dirección Nacional, a los fines de remitirlas al Ministerio Público para su correspondiente investigación por irregularidades manifiestas, conjuntamente con la copia de las piezas del expediente registral núm. 0322026187629; 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 del Distrito Nacional a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literales “i” y “j”, 43, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos

(Resolución núm. 788-2022); 3, numerales 6 y 14, 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por las sociedades comerciales **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. R. L.** y **Constructora Jancasa, S. R. L.**, en contra del asiento registral núm. **011287678**, contentivo de **Duplicado por pérdida del dueño** a favor de **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, RNC núm. 1-30-11737-3. El derecho tiene su origen en Pérdida, según consta en el documento de fecha 16 enero 2026, Acto Auténtico emitido por Licda. María Teresa Puigbo, Notario Público de los Del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1610. Inscrito en el registro complementario, libro núm. 2849, folio núm. 0018, en fecha 10 de marzo de 2026 a las 08:57:29 a. m., relativo al expediente registral núm. 0322026125641; y, en consecuencia, revoca la calificación positiva otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como: *“Solar núm. 22, Manzana núm. 2592, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 800.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100349175”* a:

- i. Revocar la calificación positiva dada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, al expediente registral núm. 0322026125641, en lo que respecta al asiento registral núm. **011287678**, contentivo de **Duplicado por pérdida del dueño** a favor de **Inmobiliaria Luz Jacqueline, S. A.**, RNC núm. 1-30-11737-3. El derecho tiene su origen en Pérdida, según consta en el documento de fecha 16 enero 2026, Acto Auténtico emitido por Licda. María Teresa Puigbo, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1610. Inscrito en el registro complementario, libro núm. 2849, folio núm. 0018, en fecha 10 de marzo de 2026 a las 08:57:29 a. m.;
- ii. Practicar el asiento registral en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a la actuación antes descrita.
- iii. Que proceda a requerir al Archivo Central la devolución de las piezas que componen el expediente registral núm. 0322026125641, para remitirlas a esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a los fines de enviarlo a la Dirección General de Persecución del Ministerio Público, para investigación por irregularidades manifiestas, en conjunto con las copias de las piezas del expediente registral núm. 0322026187629, dada la presentación de documentos societarios diferentes, en relación con la misma sociedad comercial.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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/saub