



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00130**

FECHA  
**30-08-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-1821**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Dulce Milagros Rosa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0529121-5, **Johalex Santana Rosa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1694594-8, **Julio Ángel Santana Rosa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-167596-3, **Julissa Lisette Santana Rosa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1716405-3, **Santa Rosa Alba Iris Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 223-0096644-1; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial a las **Lcda. Dominga Ortega Polanco**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1090660-9 y **Lcda. Dominga Martínez Mateo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1315320-9, con estudio profesional abierto en la Avenida Simón Orozco, Edif. Núm. 23, Suite 23, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo. Teléfono: 829-917-0224.

En contra del oficio Núm. ORH-00000109513, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024292044.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024292044 (expediente original Núm. 9082024129232), inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:11:06 p.m.,

contentivo de solicitud de Duplicado de Certificación de Registro de Acreedores y Cancelación de Hipoteca Convencional, en virtud de los siguientes documentos: a) la primera copia del acto auténtico Núm. 27/2024, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Liborio Bienvenido Reinoso Encarnación, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3754; b) acto bajo firma privada de fecha 17 del mes de enero del año 2024, suscrito por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), legalizadas las firmas por la Lic. Rosa E. Escoto de Matos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 5782; con relación al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 14, Manzana Núm. 3320, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 233.78 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 2400157382*”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 598/2024, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Rafael Alb. Pujols Díaz, alguacil de estrados del Tribunal de Tierras del Jurisdicción Original del Departamento Central; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedor.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 14, Manzana Núm. 3320, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 233.78 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 2400157382*”.

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-00000109513, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024292044; concerniente a la solicitud de Duplicado de Certificación de Registro de Acreedores y Cancelación de Hipoteca Convencional, con relación al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 14, Manzana Núm. 3320, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 233.78 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 2400157382*”; propiedad del señor **Julio Santana Méndez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de la solicitud en reconsideración, se infiere que, los recurrentes hacen 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, 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 dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, es preciso destacar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación de este 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 en los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **Dulce Milagros Rosa, Johalex Santana Rosa, Julio Ángel Santana Rosa, Julissa Lisette Santana Rosa, Santa Rosa Alba Iris Santana**, en calidad de parte recurrente y continuadores jurídicos de **Julio Santana Méndez** (Titular registral); ii) **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedor.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedor, a través del acto de alguacil Núm. 598/2024, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), 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, 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, procuraba la solicitud de Duplicado de Certificación de Registro de Acreedores y Cancelación de Hipoteca Convencional, con relación al inmueble antes descrito; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa, a través del oficio Núm. ORH-00000109513, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra del citado oficio.

---

<sup>1</sup> 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, el poder de representación es un documento público autorizado por un notario que permite a una persona o empresa designar a otra como su representante para que actúe en su nombre en determinados actos jurídicos, de modo que el representante deberá acreditar su cualidad de apoderado mediante la exhibición de la copia autorizada del poder; **ii)** que, la representación en sentido general es un fenómeno jurídico que implica la actuación de una persona a nombre de otra; **iii)** que, mediante el acto notarial núm. 1558/2023 de fecha 19 de julio del año 2023, se otorga poder a la señora Dominga del Carmen Ortega Polanco, quedando revestida de toda facultad legal para que proceda a reclamar todos los derechos sucesorales del finando Julio Santana Méndez; **iv)** que, durante el análisis del expediente se desconoció los principios generales del derecho del mandato; **v)** que, en razón de los argumentos antes expuestos sea acogido el presente Recurso Jerárquico, en ese sentido, sea ordenada la ejecución de la rogación original de Duplicado de Certificación de Registro de Acreedores y Cancelación de Hipoteca Convencional.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la rogación original en atención a que, “(...) *quien funge como declarante es la Licda. Dominga Ortega Polanco, quien actúa en calidad de apoderada para solicitar el procedimiento por pérdida de las certificaciones de acreedor a favor de la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, por un monto de RD\$961,200.00 y RD\$13,000.00, debido a que quienes deben solicitarlo en este caso son los herederos, por lo cual resulta evidente, que no se cumple con el principio de especialidad, en cuanto al sujeto de derecho (...)*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien establecer que mediante el Poder Consular Núm. 1558/2023, de fecha 19 del mes de julio del año 2023, instrumentado por Rafael Abreu, vicecónsul de la República Dominicana en New Jersey, Estados Unidos de América, los señores Dulce Milagros Rosa, Julissa Lissette Santana Rosa, Johalex Santana Rosa y Julio Ángel Santana Rosa, otorgan poder tan amplio y suficiente como fuese necesario a la Lcda. Dominga del Carmen Ortega Polanco, para realizar todas las diligencias y acciones que correspondan por ante el Registro de Títulos que competente.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno señalar que, dentro de la documentación que compone la presente actuación registral figura depositado, el acto bajo firma privada de fecha 17 del mes de enero del año 2024, legalizadas las firmas por la Lic. Rosa E. Escoto de Matos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 5782, mediante el cual se comprueba que, las deudas contraídas por el señor **Julio Santana Méndez** (titular registral), por los montos de RD\$961,200.00 y RD\$13,000.00, quedaron saldadas con el pago de la suma de dinero en manos de su acreedor, **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**; otorgando el mismo la cancelación de las hipotecas convencionales.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, resulta relevante indicar que, el artículo 24 numeral 57, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023, dispone

que: “En el caso de solicitud por pérdida de la certificación de registro de acreedores, esta declaración podrá ser suscrita por el titular o deudor, cuando sea depositada conjuntamente con el trámite de Cancelación de Hipoteca y/o Privilegio” (Énfasis nuestro).

CONSIDERNADO: Que, en ese sentido, es oportuno destacar que, los artículos 26 y 27 literal “c” establecen que: “Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada, con calidad para realizar dicha solicitud (...)” y “Las inscripciones y anotaciones se producen a pedido de: El o los beneficiarios de derechos reales, carga o gravamen, anotaciones o medidas provisionales que se pretenden inscribir, anotar o cancelar, por sí mismos o por intermedio de su representante con poder especial, si lo hubiere” (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de las disposiciones señaladas, se colige que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, la señora **Dominga del Carmen Ortega Polanco**, en su condición de representante de los continuadores jurídicos del titular registral, posee calidad para solicitar la emisión por pérdida de las certificaciones de registro de acreedores, toda vez que además de la declaración jurada que sustenta la solicitud de pérdida, se aportó en el expediente el acto que sirve como base para la cancelación de los gravámenes que pesan sobre el inmueble que nos ocupa, dando así cumplimiento a lo dispuesto por la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso indicar que, para la ponderación del caso en especie, fueron depositados los documentos requeridos para la ejecución de las actuaciones registrales de solicitud por pérdida de Certificación de Registro de Acreedores y Cancelación de Hipoteca Convencional, establecidos en la Disposición Técnica Núm. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “Principio de eficacia: 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” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, en consecuencia, revoca 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 24 numeral 57, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 3, numeral 6, 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 los señores **Dulce Milagros Rosa, Johalex Santana Rosa, Julio Ángel Santana Rosa, Julissa Lissette Santana Rosa, Santa Rosa Alba Iris Santana**, en contra del oficio Núm. ORH-00000109513, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024292044; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:11:06 p.m., contentivo de solicitud por pérdida de Certificación de Registro de Acreedores y Cancelación de Hipoteca Convencional, con relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 14, Manzana Núm. 3320, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 233.78 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 2400157382”*, y, en consecuencia:

- i. Emitir por pérdida la certificación de registro de acreedor, en favor de la **Asociación de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$961,200.00, en virtud de la primera copia del acto auténtico Núm. 27/2024, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Liborio Bienvenido Reinoso Encarnación, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3754,
- ii. Emitir el duplicado por pérdida de la certificación de registro de acreedor, en favor de la **Asociación de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$13,000.00, en virtud de la primera copia del acto auténtico Núm. 27/2024, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Liborio Bienvenido Reinoso Encarnación, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3754;
- iii. Cancelar el asiento registral Núm. 240487061 contentivo de Hipoteca Convencional en primer rango, en favor de la **Asociación de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$961,200.00, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 17 del mes de enero del año

2024, legalizadas las firmas por la Lic. Rosa E. Escoto de Matos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 5782;

- iv. Cancelar el asiento registral Núm. 240487062 contentivo de Hipoteca Convencional en segundo rango, en favor de la **Asociación de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$13,000.00, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 17 del mes de enero del año 2024, legalizadas las firmas por la Lic. Rosa E. Escoto de Matos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 5782; y,
- v. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/jaql