

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00004**

FECHA  
**09-01-2025**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-2771**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), 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 cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Miledis Teolema Bello de Kainz o Miledy Kainz**, de nacionalidad dominicana, mayor edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-4093875-9, domiciliada en Estados Unidos de Norteamérica; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Dra. Talia Montisano Aude**, de nacionalidad dominicana, mayor edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1132197-2, con estudio profesional abierto en el Núm. 88 de la Av. John F. Kennedy, Jardines del Norte, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. ORH-00000122076, de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024577251.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024577251, inscrito en fecha primero (1°) del mes de noviembre del año veinticuatro (2024), a las 01:38:22 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Duplicado de Certificación de Registro de Acreedor y Cancelación de Hipoteca Convencional, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), legalizadas las firmas por el Dr. Oscar A. González Maura, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3445; **b)** primera copia del acto auténtico Núm. 1005, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Oscar A. González Maura, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3445; con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. I-A, Primera Planta, edificado*”

sobre el Solar Núm. 13, Manzana Núm. 476, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100237349”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Apartamento Núm. I-A, Primera Planta, edificado sobre el Solar Núm. 13, Manzana Núm. 476, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100237349”.

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 de rechazo Núm. ORH-00000122076, de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024577251; concerniente a la solicitud de inscripción de Duplicado de Certificación de Registro de Acreedor y Cancelación de Hipoteca Convencional, con relación al inmueble identificado como: “Apartamento Núm. I-A, Primera Planta, edificado sobre el Solar Núm. 13, Manzana Núm. 476, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100237349”, propiedad de la señora **Miledys Bellos Fernández de Kainz**.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar 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 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, en ese sentido, es preciso indicar que, “los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento”, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, es importante resaltar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022), establece que: “Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados 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) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión” (Subrayado y resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024) e interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (14) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>.

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: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la Duplicado de Certificación de Registro de Acreedor y Cancelación de Hipoteca Convencional, con relación al inmueble que nos ocupa; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000122076, de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la señora Miledys T. Bello Fernández prestó a su padre la suma de dos mil pesos dominicanos (RD\$2,000.00), concediéndole este una hipoteca convencional sobre el inmueble descrito en referencia, quien a su vez, le dejó dicho inmueble por testamento a la referida señora, por tanto, devino en ser propietaria por herencia; **ii)** que, la señora Miledys T. Bello Fernández extravió la certificación de registro de acreedor, en ese sentido, procedió a realizar una solicitud de duplicado por pérdida ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, acompañado del acto de cancelación de la indicada hipoteca convencional, sin embargo, dicho órgano registral rechazó la actuación sometida a su escrutinio, bajo el entendido de que, las partes no habían cumplido con los requisitos establecidos en la Ley; **iii)** que, contrario a lo planteado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el hecho de que no se coloquen las informaciones de la acreencia, no obstaculiza la ejecución de la misma, en virtud de que es la única hipoteca convencional que existe sobre el inmueble, además está siendo acompañada del acto de cancelación suscrito por la misma titular de la referida acreencia; **iv)** 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.

CONSIDERANDO: Que, que luego del análisis de la documentación que compone el presente recurso jerárquico, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“(…) en virtud de que en el Acto Auténtico No. 1005, de fecha 21 de octubre del 2024, en la descripción de la certificación de registro de acreedor, se omite el tipo de carga o gravamen de que se trata, el monto correspondiente, la fecha de inscripción y el documento base*

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

*de la misma, situación que nos impide aplicar el principio de especialidad, por lo que este Registro de Títulos se encuentra imposibilitado para proceder con la ejecución de la misma (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y luego de verificar el tracto sucesivo del inmueble objeto de a presente acción recursiva, se tiene a bien establecer que, en el Registro Complementario figura inscrito el asiento registral Núm. 010483276. HIPOTECA CONVENCIONAL EN PRIMER RANGO, a favor de MILEDYS T. BELLO F., por un monto de RD\$2,000.00. El derecho tiene su origen en PRÉSTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA, según consta en el documento de fecha 3 de febrero del año 1967, contrato bajo firma privada, legalizado por el Dr. Porfirio Chahin Tuma. Inscrito en fecha 08 del mes febrero del año 1967 a las 12:00:00 p.m., en el libro Núm. 1082, folio Núm. 80.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es oportuno indicar que, mediante la primera copia del acto auténtico Núm. 1005, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), se evidencia que la señora Milady Kainz (también llamada como Miledys Bello Fernández, por su nombre de soltera) declara que extravió **el duplicado de acreedor** del Certificado de Título del inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 1-A, Primera Planta, edificado sobre el Solar Núm. 13, Manzana Núm. 476, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100237349*”. Sin embargo, no fue debidamente descrito el derecho real, carga o gravamen que se solicita.

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, es importante indicar que, se encuentra depositado el acto bajo firma privada de fecha 21 del mes de octubre del año 2024, contentivo de cancelación de hipoteca convencional, por un monto de RD\$2,000.00, como saldo de la deuda contraída mediante el acto de Hipoteca Convencional de fecha tres (03) del mes de febrero del año mil novecientos sesenta y siete (1967), legalizado por el Dr. Porfirio Chahin Tuma, notario público de del Distrito Nacional, Inscrito en fecha ocho (08) del mes de febrero del año mil novecientos sesenta y siete (1967).

CONSIDERANDO: Que, en el caso de especie y contrario a lo planteado por el Registro de Título del Distrito Nacional, tras el análisis combinado de los documentos que sirven de base para las actuaciones registrales en cuestión y nuestros originales, se determina que la solicitud de inscripción de Duplicado de Certificación de Registro de Acreedor y Cancelación de Hipoteca Convencional, se realiza sobre la base del asiento registral antes descrito, siendo posible, en vía de consecuencia, la correcta aplicación del principio de especialidad en cuanto a la causa.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos se ha percatado que, la señora **Miledys T. Bello F.**, adquirió la acreencia descrita en el asiento registral antes mencionado ostentando la Cédula de Identidad Personal (Cedula Vieja) núm. **18247, Serie 23**, sin embargo, en los documentos que sirven de base a la actuación registral que nos ocupa, se hace constar como documento de identificación el pasaporte Núm. **533026513**, además de acompañarse de la copia de cédula de identidad y electoral Núm. **402-4093875-9**, perteneciente a la señora **Miledis Teolema Bello Fernández**; no pudiendo visualizarse al dorso de la copia fotostática depositada de esta última, el número

de la cédula anterior o vieja que le correspondía, por lo que no es posible la correcta identificación del sujeto registral en la presente actuación.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo sentido, si bien, en el acto de cancelación antes señalado la señora **Miledys Kainz**, indica que, era titular de la cédula vieja Núm. 18247 serie 23 y actual portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-4093875-9 y pasaporte Núm. 533026513, lo cierto es que, entre las documentaciones que componen el presente expediente registral, figura depositada la certificación Núm. 12096, de fecha 05 del mes de diciembre del año 2024, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral y ésta solo certifica que el indicado número la Cédula Vieja (18247, Serie 23.), corresponde a la señora **Miledis Teolema Bello Fernández**, no estableciendo un vínculo con la numeración actual, por lo que no es posible identificar que se trata de la misma persona.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso destacar que la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por esta Dirección Nacional, establece en su artículo 8, párrafo I, que: *“En los casos de que haya adquirido con una cédula de identidad personal (cédula anterior o vieja), y no se visualice al dorso del documento de identidad actual, se debe anexar una certificación emitida por la Junta Central Electoral, en la que se establezca su número de cédula actual y anterior”*.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, 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).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en la normativa y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos, consistentes en que los documentos que comprenden la actuación registral no permiten la adecuada aplicación del principio de especialidad en cuanto al sujeto registral.

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 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 8 de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículo 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: Respecto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por la señora **Miledis Teolema Bello de Kainz o Miledy Kainz**, contra el oficio Núm. ORH-00000122076, de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024577251; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/jaq1