

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00158**

FECHA  
**29-08-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-1289**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 julio del año dos mil veinticinco (2025), por la razón social **Costasur Dominicana, S.A.**, titular del RNC Núm. 1-01-02922-6, debidamente representada por el señor Leonardo Pastor Matos García, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 026-0042512-4, domiciliado en la calle barranca Oeste, casa núm. 37, Casa de Campo, La Romana, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado al Dr. Juan Alfredo Ávila Güílamo, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 026-0042088-5, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt Núm. 1420, Edificio Plaza Calina I, Suite 207, Bella Vista, Santo Domingo.

En contra del Oficio Núm. O.R. 264624, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral No. 9092518544.

VISTO: El expediente registral Núm. 9092518544, inscrito en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 08:13:36 a. m., contentivo de solicitud de certificación con reserva de prioridad, presentada ante el Registro de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en virtud de la instancia de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Dr. Juan Alfredo Ávila Güílamo, en representación de Costasur Dominicana, S.A., con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 8,616,304.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 84-REF-321, del Distrito Catastral Núm. 2.5, ubicada en el municipio y provincia de La Romana,*

*identificada con la matrícula Núm. 3001429226*”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No.612/2025, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Erasmo B. de la Cruz Fernández, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual **Costasur Dominicana, S.A.**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a **Rosa Altagracia Abel Lora**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 8,616,304.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 84-REF-321, del Distrito Catastral Núm. 2.5, ubicada en el municipio y provincia de La Romana, identificada con la matrícula Núm. 3001429226”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico en contra del Oficio núm. O.R. 264624, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral No. 9092518544, inscrito en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 08:13:36 a. m.; concerniente a la solicitud de cancelación de anotación de reserva de derecho, en virtud de la instancia de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Dr. Juan Alfredo Ávila Güflamo, en representación de Costasur Dominicana, S.A., con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 8,616,304.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 84-REF-321, del Distrito Catastral Núm. 2.5, ubicada en el municipio y provincia de La Romana, identificada con la matrícula Núm. 3001429226”*.

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, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso el presente recurso jerárquico el veintidós (22) del me del julio del año dos

mil veinticinco (2025), 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, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, 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) Costasur Dominicana, S. A.**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia y parte recurrente en la presente acción en jerarquía., y; **ii) Rosa Altagracia Abel Lora**, en calidad del beneficiario de la anotación de reserva de prioridad que se pretende cancelar.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **Rosa Altagracia Abel Lora**; mediante el acto de alguacil núm. 612/2025, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Erasmo B. de la Cruz Fernández, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, y depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Título en fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe resaltar que, el depósito de las objeciones de las partes involucradas notificadas debe realizarse en un plazo de cinco (05) días calendarios, a partir de la notificación del recurso, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 176 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en la especie, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que la parte recurrida depositó el escrito defensa u objeciones en fecha primero (01) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), es decir, fuera del plazo de los cinco (05) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, por lo que declara inadmisibile el conocimiento de este escrito.

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.

---

<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 (*Resolución Núm. 788-2022*).

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 Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, procura la solicitud de cancelación de anotación de reserva de derechos bajo el expediente registral Núm. **9092518544**, inscrito en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 08:13:36 a. m., sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 8,616,304.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 84-REF-321, del Distrito Catastral Núm. 2.5, ubicada en el municipio y provincia de La Romana, identificada con la matrícula Núm. 3001429226”*; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a través del oficio Núm. O.R. 264624, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), y; **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 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, en fecha 12 de junio del año 2025, la entidad Costasur Dominicana, S.A., solicitó la cancelación del asiento registral Núm. 335547562, consistente en anotación preventiva inscrita de oficio a favor de la señora Rosa Altagracia Abel Lora, en el Registro Complementario del Parcela 84-REF-321, del Distrito Catastral Núm. 2.5;
- ii)** Que, dicho asiento fue anotado de oficio por el registrador de títulos, y consiste en una supuesta anotación de reserva de derecho a favor de la señora Rosa Altagracia Abel Lora, teniendo como base la decisión Núm. 53, de fecha 20 de julio del año 2007, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís;
- iii)** Que, dicha decisión no ordenó tal inscripción o anotación, por lo que a la fecha dicha anotación caducó por haber transcurrido el plazo de tres (3) años y seis (6) meses desde su inscripción hasta hoy, excediendo así el plazo de vigencia que establece la Ley, por lo que puede ser cancelada de oficio o a solicitud de parte, toda vez que, ningún juez o Tribunal ordenó su anotación;
- iv)** Que, independientemente de haber caducado la anotación, la misma desborda el principio de razonabilidad, toda vez que, para garantizar derechos sobre un solar de 1,932.71 metros cuadrados, se ha afectado una parcela de 8,738,049.37 metros cuadrados, y del 12 de septiembre del año 2022 a esta fecha la beneficiaria de dicha anotación ha tenido tiempo suficiente para ejecutar la sentencia Núm. 53 que data del 20 de julio del 2007, es decir dieciocho (18) años, haciéndose evidente su desinterés en transferir sus derechos sobre los 1,932.71 metros cuadrados;
- v)** Que, en cambio Costasur Dominicana, S.A., ha demostrado intención de poner en ejecución la sentencia del año 2007, y de respetar la intención de registrador a la hora de colocar de oficio la anotación, notificando varios actos a la señora Rosa Altagracia Abel Lora, intimándola y poniéndola en mora a transferir;
- vii)** Que, no se trata de una anotación contentiva de litis, sino más bien una anotación preventiva en sentido gramatical de la palabra, y en vista de que han transcurrido tres años y seis meses desde que la anotación fue inscrita en el registro complementario de la Parcela, la misma ha devenido caduca e

ilegal en virtud de lo establecido en el párrafo II del artículo 138 de la Resolución Núm. 788-2022, contentiva del Reglamento General de Registro de Títulos, y;

vii) Que, por tales razones, se solicita la revocación del oficio de rechazo de fecha 27 de junio del año 2025 y que se ordene al Registro de Títulos la cancelación por caducidad del asiento registral Núm. 335547562, consistente en anotación preventiva inscrita de oficio a favor de la señora Roa Altagracia Abel Lora.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, en la actualidad **Costasur Dominicana, S.A.**, es propietaria de una porción de terreno con una extensión superficial de **8,616,304.61** metros cuadrados (resto por ventas parciales), dentro del ámbito de la Parcela Núm. **84-REF-321**, del Distrito Catastral Núm. **2.5**, ubicada en el municipio y provincia de La Romana, identificada con la matrícula Núm. **3001429226**, en virtud de deslinde en virtud de la resolución de fecha 10 de febrero del año 1972, inscrito el día 10 de febrero del año 1972, a las 12:00:00 p.m., publicitado en el libro núm. 0234, folio núm. 175.
- b) Que, mediante el expediente registral núm. 9092211287, inscrito el día 12 de agosto del año 2022, a las 08:40:44 a.m., fue asentado en el registro complementario de los derechos de **Costasur Dominicana, S.A.**, dentro del precitado inmueble, la anotación de reserva de derechos que establece lo siguiente: "*Se reserva el derecho a la señora ROSA ALTAGRACIA ABEL LORA, sobre una porción de 1,932.71 mts, a los fines de que regularice el contrato de venta de fecha 22 de agosto del 2002, intervenido entre ella y el señor NELSON GARCIA SANTOS, quien compró a COSTASUR DOMINICANA, S. A., y realice la transferencia correspondiente. El derecho tiene su origen en el documento No.53 de fecha 20/JUL/2007, Decisión emitida por JUZGADO DE JURISDICCION ORIGINAL DE SAN PEDRO DE MACORIS*".
- c) Que, la Decisión Núm. 53, de fecha 20 de julio del año 2007, emitida por el Juzgado de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, utilizada como fundamento para la precitada anotación, objeto de la rogación que nos ocupa, dispone en su ordinal quinto que: "*debe RESERVAR Y RESERVA, el derecho a la señora Rosa Altagracia Abel Lora, para regularizar el Contrato de Venta intervenido entre ella y el señor Nelson García Santos, de fecha 22 de Agosto del año 2002, con relación a la Parcela No. 84-Ref.-321, del Distrito Catastral No. 2/5ta., del Municipio de La Romana, y realizar la transferencia correspondiente al referido inmueble por ante el Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, a su favor.*"

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, calificó de manera negativa la actuación original sometida a su escrutinio, en atención: "*(...) a que el Registrador de Títulos no puede desnaturalizar, modificar, alterar y/o cancelar anotaciones ordenadas judicialmente, toda vez que estas deben producirse a pedido del juez o tribunal competente (...)*", partiendo de lo establecido en el artículo 26

del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), relativo al principio de rogación, el cual dispone que las inscripciones y anotaciones se producen a pedido de, entre otros: “el Juez o tribunal competente, en caso de inscripciones, anotaciones o cancelaciones ordenadas judicialmente.”

CONSIDERANDO: Que, esbozado lo anterior, y con relación al planteamiento general de la parte interesada, esta Dirección Nacional ha comprobado que, si bien la Decisión Núm. 53, de fecha 20 de julio del año 2007, dictada por el Juzgado de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, no ordena de manera expresa la inscripción de una anotación de reserva de derechos en favor de la señora Rosa Altagracia Abel Lora; lo cierto es que, en su contenido establece de forma inequívoca que debía reservarse en favor de la referida señora, una porción de terreno de 1,932.71 metros cuadrados, en atención a lo contenido en el acto de venta de fecha 22 de agosto del año 2002, hasta tanto dicho documento sea regularizado.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo planteado es posible establecer que, con dicha puntualización se buscaba que sea publicitada la situación jurídica que comprendía el inmueble, a los fines de salvaguardar lo contratado por las partes en el referido documento, conforme a lo valorado por el tribunal, y poder otorgar oponibilidad de esta condición.

CONSIDERANDO: Que, ante el escenario que nos ocupa, esta Dirección Nacional ha considerado mediante la resolución núm. DNRT-R-2025-00088, de fecha 22 de mayo de 2025, en ocasión a un recurso jerárquico, que: *“la finalidad de la publicidad formal de las informaciones de los Registros de Títulos, es otorgar certeza de lo contenido en sus libros, acreditando los derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones y afectaciones sobre un inmueble, identificando sus titulares y transparentando las circunstancias jurídicas, alcance y limitaciones de estas titularidades acorde a lo contemplado en los asientos registrales, para garantizar la seguridad jurídica preventiva en las transacciones, generando de este modo la confianza en el tráfico inmobiliario”*.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, la práctica registral realizada por el Registro de Títulos estuvo conforme a la normativa vigente, en atención a que la inscripción de dicha anotación fue el instrumento utilizado para cumplir con los mecanismos de publicidad que contiene el registro, a fin de garantizar la oponibilidad de la reserva de derechos en favor de la citada señora. Asimismo, el artículo 99 literal m, del Reglamento General de Registro de Títulos, identifica que se publicita en el registro complementario “cualquier otro acontecimiento que resulte de interés para el historial del inmueble”.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, es preciso establecer que, de conformidad con lo estipulado en el artículo 5, de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2023-003, sobre Publicidad Registral, establece respecto a la finalidad de la publicidad registral, que: *“La publicidad formal de las informaciones de los Registros de Títulos es el medio legalmente establecido para conocer el estado jurídico del inmueble, siendo una publicidad jurídica que tiene por finalidad acreditar la existencia, extensión y límites de los derechos inscritos y su titularidad, y **las situaciones jurídicas que los afectan**, buscando legitimar a su titular, y dar confianza, certeza y agilizar el tráfico jurídico inmobiliario, proporcionando una **seguridad jurídica preventiva**.”* (Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al argumento de la parte recurrente respecto a la caducidad de la anotación publicitada, por considerarla como una anotación preventiva, es importante resaltar que, esta se trata de una actuación que, se inscribe sobre un inmueble registrado con la finalidad de publicitar un proceso ante un tribunal o institución pública correspondiente, distintos a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria o situaciones irregulares que involucre el mismo, conforme lo establece la Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales, núm. DNRT-DT-2023-0001.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo anteriormente expuesto, resulta válido concluir que la anotación practicada no constituye una anotación preventiva realizada por el Registrador de Títulos, en virtud de que no se advierte de un proceso judicial ni se trata de una situación que contenga una irregularidad manifiesta (fraudulenta o ilícita), sino la materialización del objetivo que tenía el tribunal al disponer la reserva; por lo que, tal como fue planteado por el Registro de Títulos en su oficio de rechazo, la cancelación de esta solo puede ser ordenada por el mismo tribunal que la originó.

CONSIDERANDO: Que, en lo concerniente a este aspecto, el artículo 140 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: "*para los casos de anotaciones realizadas a solicitud de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria acorde a las normativas vigentes, estas solo se cancelan a solicitud expresa y escrita de estos.*"

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la anotación de reserva de derecho que se pretende cancelar, encuentra su fundamento en una decisión judicial emitida por un tribunal de la Jurisdicción Original, de modo que, su cancelación únicamente puede disponerse mediante solicitud expresa y escrita del referido tribunal; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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 Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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, y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 54 de la Ley No. 107-13, de 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 **Costasur Dominicana, S.A.**, en contra el oficio Núm. O.R. 264624, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral No. 9092518544; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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/pts