

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00102

FECHA
17-07-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-1066

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 162 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), por el señor **Mauro Sergio Costa**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, portador del pasaporte núm. A04154364, domiciliado y residente en los Estados Unidos de América, quien tiene como abogados apoderados a los **Lcdo. Mario de Jesús Pla Bournigal**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0110138-2 y **Lcdo. Marvelyn Bruno**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2090647-9, con su estudio profesional en la oficina Pla Bruno Abogados, ubicada en la calle profesor Juan Bosch número 136, IG Plaza, Local 202, ciudad y municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia de Puerto Plata, República Dominicana, con el teléfono 809-586-9996 y correos mariopla@mpbabogados.com y marvelynbruno@mpbabogados.com.

En contra del oficio núm. O.R.296469, de fecha a veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata, relativo al expediente registral núm. 2702605104.

VISTO: El expediente registral núm. 2702603850, inscrito en fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026) a las 12:24:00 p.m., contentivo de solicitud de cancelación de litis sobre derechos registrados, en virtud de la instancia de fecha 30 del mes de marzo del año dos mil veinticinco 2026 y copia de la Sentencia núm. 269-20-00492, de fecha 22 de septiembre del año 2020, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata.

VISTOS: El expediente registral núm. 2702605104, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 12:31:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada

ante el Registro de Títulos de Puerto Plata, mediante instancia de fecha 27 de abril del año 2026; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 829/2026 de fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Arturo Rafael Heinsen Marmolejos, alguacil de estrados del Juzgado de Paz de Sosúa, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico al señor **Renato Bianchi**, en calidad de titulares registral de la litis que se pretende cancelar en la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento núm. 108, Primer Nivel, del condominio **Kite Beach**, dentro de la Parcela núm. 1-005-13430, del Distrito Catastral núm. 05, con una extensión superficial de **88.94** metros cuadrados; identificada con la matrícula núm. 3000152911*”.

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. O.R.296469, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; relativo al expediente registral núm. 2702605104; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud de Cancelación de Litis sobre derechos registrados, en relación con el inmueble identificado como: “*Apartamento núm. 108, Primer Nivel, del condominio **Kite Beach**, dentro de la Parcela núm. 1-005-13430, del Distrito Catastral núm. 05, con una extensión superficial de **88.94** metros cuadrados; identificada con la matrícula núm. 3000152911*”; propiedad del señor **Mauro Sergio Acosta**.

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

- a) La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Puerto Plata, procuraba la inscripción de Cancelación de Litis Sobre derechos registrados, con relación al inmueble antes descrito;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Puerto Plata, a través del oficio núm. O.R. 296469, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), y;
- c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por **Idaly Amangelina Ureña Ramos**, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0116574-2, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veintidós (22) del mes de

junio del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) el señor **Mauro Sergio Costa**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa y parte recurrente en la presente acción en jerarquía, y; ii) el señor **Renato Bianchi**, en calidad de titular registral de la litis sobre derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Renato Bianchi**, en calidad de titular registral de la litis sobre derechos registrados, a través del citado acto de alguacil núm. 829/2026 de fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veinticuatro (24) de junio 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, el señor Mauro Sergio Costa, es propietario del inmueble identificado como: “*Apartamento núm. 108, Primer Nivel, del condominio Kite Beach, dentro de la Parcela núm. 1-005-13430, del Distrito Catastral núm. 05, con una extensión superficial de 88.94 metros cuadrados; identificada con la matrícula núm. 3000152911*”;
- ii. Que, sobre el referido inmueble figura inscrita una litis sobre derechos registrados a favor del señor Renato Bianchi, inscrita en fecha 18 de septiembre del año 2017, asentado en el libro de registro complementario núm. 296, folio núm. 31, hoja núm. 081, respecto al cual realizó el desistimiento;
- iii. Que, en fecha 22 de septiembre del año 2020, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata dictó la sentencia núm. 0269-20-00492, cuya parte dispositiva ordena: “Levantar, las notas preventivas inscritas en virtud de la presente Litis, por haber desaparecido la causa que la justificaron.”
- iv. Que, en fecha 30 de marzo del año 2026, el señor Mauro Sergio Costa, solicitó ante el Registro de Títulos de Puerto Plata, el levantamiento de la precitada litis, dicha solicitud fue rechazada

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

mediante oficio núm. O.R.292317, aduciendo el Registro que la notificación de la cancelación es competente exclusivamente a los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria vía Secretaría.

- v. Que, contra dicho oficio de rechazo, en fecha 27 de abril del año 2026, se interpuso Recurso de Reconsideración, debidamente admitido en cuanto a la forma por el propio Registro de Títulos de Puerto Plata en el oficio núm. O.R.296469; sin embargo, el Registro rechazó en cuando al fondo la solicitud ratificando su posición inicial y señalando que dicha sentencia se encuentra bajo el expediente núm. 2702108979, en fase de subsanación, de la cual la parte recurrente no fue notificada.
- vi. Que, por tales motivos, se solicita lo siguiente: **Primero:** Declarar admisible el presente Recurso Jerárquico, por haber sido interpuesto en tiempo hábil; **Segundo:** Revocar en todas sus partes el oficio núm. O.R.296469, emitido en fecha 26 de mayo del año 2026, por el Registro de Títulos de Puerto Plata; **Tercero:** Ordenar al Registro de Títulos de Puerto Plata proceder al levantamiento de la Litis sobre derechos registrados identificada en el asiento núm. 332394802, sobre el : “*Apartamento núm. 108, Primer Nivel, del condominio **Kite Beach**, dentro de la Parcela núm. 1-005-13430, del Distrito Catastral núm. 05, con una extensión superficial de 88.94 metros cuadrados; identificada con la matrícula núm. 3000152911*”; **Cuarto:** Ordenar la emisión de una certificación de estado jurídico del inmueble, en la que conste la inexistencia de cargas.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Puerto Plata procedió a rechazar la rogación original en atención a que, “(...) *se reafirma la calificación dada al expediente registral núm. 2702603850, toda vez que, este Registro de Títulos le está siendo requerida la Cancelación de una Litis sobre derechos registrados a petición de parte interesada, cuando dicha notificación es de la competencia exclusiva de los Tribunales Superiores de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria... y adicionalmente es menester informar a la parte recurrente, que dicha sentencia está siendo calificada bajo el expediente núm. 2702108979, el cual se encuentra en fase de subsanación., en espera de que las partes interesadas puedan cumplir con lo requerido (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, sobre el aspecto de lo anterior, esta Dirección Nacional, entiende prudente esclarecer que, como ha indicado el Registro de Títulos de Puerto Plata, si bien, para la valoración del expediente original, la parte recurrente depositó la Sentencia núm. 0269-20-00492, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, a los fines de que se efectúe la cancelación de la litis sobre derechos registrados inscrita en favor del señor **Renato Bianchi**, en el inmueble en cuestión, lo cierto es que, de la verificación de nuestros sistemas se ha podido apreciar que, dicha decisión fue remitida de manera directa por el tribunal correspondiente, conforme indica la normativa vigente.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, la citada Sentencia núm. 0269-20-00492, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), fue remitida por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, e inscrita bajo el expediente registral núm. 2702108979, en fecha 02 de noviembre del año 2021, a las 12:55:00 p.m.; a cuyo expediente en principio se le había emitido un oficio de subsanación en fecha 06 de diciembre del año 2021, a los fines de dar cumplimiento al ordinal segundo, literal b), de la referida sentencia, el cual ordenó el requerimiento del depósito del impuesto por transferencia correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a dicho oficio, las partes interesadas aportaron, entre otros, la instancia de fecha 20 de marzo del año 2022, en la que se establece que las partes en litis habían llegado a un acuerdo transaccional, y que estarían ejecutando la transferencia de manera directa, razón por la cual el registro de títulos procedió a emitir en fecha 28 de marzo del año 2022, un oficio de solicitud de instrucciones al tribunal a los fines de que el mismo imparta las consideraciones que estime pertinente, dado que dicho acuerdo había sido depositado por las interesadas bajo el expediente núm. 2702110601, inscrito en fecha 22 de diciembre del año 2021 (*posterior a la inscripción de la decisión*).

CONSIDERANDO: Que, ante dicho requerimiento, el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, procedió a remitir el oficio núm. 01302/2022 de fecha 28 de julio del año 2022, en el cual le ordena al registro de títulos a ejecutar la decisión previamente enviada del modo y forma establecido en su parte dispositiva, lo que llevó en consecuencia, a que el citado órgano registral procediera nueva vez a realizar el requerimiento del depósito del pago de impuesto por transferencia mediante el oficio de corrección de fecha 05 de agosto del año 2022, el cual no ha sido subsanado; por lo que, ante el escenario que nos ocupa, el expediente registral núm. 2702108979, no cuenta aún con una calificación definitiva que permita la ejecución íntegra de la decisión judicial como fue ordenado por el tribunal correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en cuanto al alegato de la parte recurrente relativo a que la litis sobre derechos registrados no debió recaer sobre el inmueble objeto del presente recurso, esta Dirección Nacional, estima que dicho planteamiento no desvirtúa la situación jurídica existente, toda vez que, la referida litis consta válidamente inscrita en el registro complementario del inmueble identificado como: *“Apartamento núm. 108, Primer Nivel, del condominio **Kite Beach**, dentro de la Parcela núm. 1-005-13430, del Distrito Catastral núm. 05, con una extensión superficial de **88.94** metros cuadrados; identificada con la matrícula núm. **3000152911**”,* bajo el Libro núm. 0296, Folio núm. 031; por lo que, en consecuencia, hasta tanto no culmine el procedimiento registral iniciado mediante el expediente núm. 2702108979 y se ejecute la decisión judicial que ordena su levantamiento a raíz de la finalización del proceso, no es posible su cancelación.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el Reglamento General de Registro de Títulos en su artículo 139, dispone que, *“para el caso específico de litis sobre derechos registrados, el Registro de Títulos sólo puede anotar o cancelar un asiento sobre el inmueble involucrado, cuando el Juez o tribunal apoderado de la litis lo ordene en forma expresa y escrita al Registro de Títulos”*.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, conforme lo establece el artículo 132, párrafo I del Reglamento (Resolución núm. 787-2022), *“El juez o tribunal una vez decidido el litigio, comunica al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes la decisión que pone fin al proceso, ordenando la cancelación del asiento de litis sobre derechos registrados”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022), en su artículo 26 sobre el principio de rogación establece 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 o por disposición de Juez o tribunal competente” (Subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro orden y en virtud del principio de asesoramiento, contenido en la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración Pública y de Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al expediente núm. 2702108979, tenemos a bien exhortarle a la parte interesada a que realice el procedimiento contemplado en el artículo 102, del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución núm. 787-2022*), el cual establece respecto a la ejecución de las decisiones que, *el juez o tribunal que haya dictado una decisión que presente dificultades para ser ejecutada, es el competente para conocer todos los actos vinculados a su inejecución o incumplimiento*, asimismo en el párrafo I continua estableciendo que, *el juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria puede tomar conocimiento de una dificultad de ejecución por comunicación expresa del Registro Títulos, o ser apoderado por la persona interesada*. (Subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en efecto de lo expuesto, el artículo 3, numeral 15 de la citada Ley núm. 107-13, destaca que: *“El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación.”*

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, fundamentado en todos los aspectos descritos con anterioridad, no resulta posible ordenar la cancelación de la litis sobre derechos registrados a través de la presente acción en jerarquía, cuando existe un expediente registral previamente abierto para la ejecución de la misma decisión judicial, remitido por las vías correspondientes, y cuya calificación aún no ha adquirido carácter definitivo por encontrarse pendiente de subsanación, razón por la cual esta Dirección Nacional, procede a confirmar la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de Puerto Plata y en consecuencia, rechaza el presente recurso jerárquico tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 57, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); artículo 132 párrafo I del Reglamento General de Tribunal de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución núm. 787-2022*).

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente recurso jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el presente recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Mauro Sergio Costa**, en contra del oficio núm. O.R.296469, de fecha a veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata, relativo al expediente

registral núm. 2702605104, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Puerto Plata, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata, 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/gmgj