

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2021-00032**

FECHA  
**23-03-2021**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-0247**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), años 177 de la Independencia y 158 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), por la sociedad **Costasur Dominicana, S.A.**, compañía turística organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional del Contribuyente No.1-01-02922-6, con domicilio y asiento social en el Hotel Casa de Campo, ubicado en la parte Este de la ciudad de la Romana, República Dominicana; y los señores **Johnny Armando Morales Garrido e Inés María Zanetti**, dominicano el primero, y panameña la segunda, mayores de edad, casados entre sí, portadores de la Cedula de Identidad y Electoral No.001-1155007-5 y Pasaporte Panameño No.PA0336100; quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Daniela María De Moya Vega**, abogada, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1161792-4.

En contra del Oficio No. ORH-111687, relativo al expediente registral No. 9092100250, de fecha treintena y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís.

VISTO: El expediente registral No. 9092003502, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:22:00 a. m., contentivo de solicitud de **Canje Registral y Cancelación de Hipoteca**, en virtud de acto de consentimiento de canje registral de fecha tres (03) de octubre del año dos mil dieciocho (2018), legalizado por la Dra. Luisa Guerrero Ávila, notario público de los del número para el municipio de la Romana, matrícula No. 4811, y actos de cancelaciones de hipotecas suscritos en fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil dieciocho (2018), por el **Banco Múltiple López de Haro, S.A.**, en calidad de *Acreedor*, legalizado por el Dr. Antonio León Sasso, Notario Público de los del número de San Pedro de Macorís, con matrícula No. 6057; respecto de los inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 373.93 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002463 de la provincia La Romana”;** **2) “Porción de terreno con una extensión superficial de 3.68 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002465 de la provincia La Romana”** **3) “Porción de terreno con una extensión superficial de 15.15 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002464 de la provincia La Romana”** **4) “Parcela posicional No.501305504219, con una extensión superficial de 392.76 metros cuadrados, matricula No.2100020662, de la provincia La Romana”**

VISTO: El expediente registral No. 9092100250, contentivo de solicitud de reconsideración en contra del oficio ORH-110256, relativo al expediente No. 9092003502, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; actuación que fue calificada de forma negativa, fundamentado su decisión en que: “...se pretende el canje registral de la parcela posicional No.501305504219 y esta no proviene de trabajos parcelarios dentro de la parcela madre que se ha de cancelar, dígase la parcela 84-ref-321, del D.C.2.5, sino de las parcelas 90 y 91 del D.C.2.5” (sic), y que mediante otro expediente pueden proceder a solicitar la cancelación de las hipotecas.

VISTO: El acto de alguacil No. 119-2021, de fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Domingo Castillo Villega, Alguacil Ordinario del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de la Romana; mediante el cual la sociedad Costasur Dominicana, S.A., notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Johnny Armando Morales Garrido e Inés María Zanetti**.

VISTO: Los asientos registrales de los inmuebles identificados como: 1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 373.93 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002463 de la provincia La Romana”; 2) “Porción de terreno con una extensión superficial de 3.68 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002465 de la provincia La Romana” 3) “Porción de terreno con una extensión superficial de 15.15 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002464 de la provincia La Romana” 4) “Parcela posicional No.501305504219, con una extensión superficial de 392.76 metros cuadrados, matricula No.2100020662, de la provincia La Romana”

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 No. ORH-111687, relativo al expediente registral No. 9092100250, de fecha treintena y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; respecto de una solicitud de reconsideración, cuya rogación original versa sobre el Canje Registral y Cancelación de Hipoteca Convencional, sobre los inmuebles identificados como: 1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 373.93 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002463 de la provincia La Romana”; 2) “Porción de terreno con una extensión superficial de 3.68 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002465 de la provincia La Romana” 3) “Porción de terreno con una extensión superficial de 15.15 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002464 de la provincia La Romana” propiedad de los señores **Johnny Armando Morales Garrido e Inés María Zanetti**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dieciséis (16) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>; por lo que, en

---

<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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

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, a los señores **Johnny Armando Morales Garrido e Inés María Zanetti**; en calidad de titulares, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto No. 119-2021, de fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021); sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, procura, en síntesis, la inscripción de Canje Registral y Cancelación de Hipoteca Convencional, sobre los inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 373.93 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002463 de la provincia La Romana”;** **2) “Porción de terreno con una extensión superficial de 3.68 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002465 de la provincia La Romana”** **3) “Porción de terreno con una extensión superficial de 15.15 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002464 de la provincia La Romana”** propiedad de los señores **Johnny Armando Morales Garrido e Inés María Zanetti**; la cual fue calificada de manera negativa por dicho órgano registral en vista de que “...se pretende el canje registral de la parcela posicional No.501305504219 y esta no proviene de trabajos parcelarios dentro de la parcela madre que se ha de cancelar, dígase la parcela **84-ref-321**, del D.C.2.5, sino de las parcelas **90 y 91** del D.C.2.5 ” (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente:1) que **Costasur Dominicana, S.A.**, es la propietaria original de los siguientes inmuebles: **i) “Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, ubicada en La Romana”;** **ii) “Parcela No.90, del Distrito Catastral No.2.5 con una extensión superficial de 91,766.70 metros cuadrados, matrícula No.2100020659, ubicada en La Romana”;** y **iii) “Parcela No.91, del Distrito Catastral No.2.5 con una extensión superficial de 28,298.86 metros cuadrados, matrícula No.210020660, ubicada en La Romana”;**2) que se realizó un acto de levantamiento parcelario de las parcelas “Parcela No.90, del Distrito Catastral No.2.5 con una extensión superficial de 91,766.70 metros cuadrados, matrícula No.2100020659, ubicada en La Romana”; y “Parcela No.91, del Distrito Catastral No.2.5 con una extensión superficial de 28,298.86 metros cuadrados, matrícula No.210020660, ubicada en La Romana”; utilizando por primera vez el método de georreferenciación, pudiendo comprobarse que no subsistía el estado parcelario de las mismas, por lo que, procedió a actualizar la mensura y a subdividir conforme a la ocupación, linderos y colindancias respecto de la “Parcela No. **84-Ref-321**, del Distrito Catastral No. 2/5, ubicada en La Romana”, (sic). 3) que dicho canje registral no afecta ni entra en conflicto con otros linderos ni derechos.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional, luego de analizar y verificar los asientos registrales contenidos dentro los inmuebles de referencia y los documentos depositados, advierte que sociedad **Worldwide Focus, LTD**, adquiere a la sociedad **Costasur Dominicana, S.A.**, el derecho de propiedad sobre los inmuebles: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 373.93 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002463 de la provincia La Romana”;** **2) “Porción de terreno con una extensión superficial de 3.68 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002465 de la provincia La Romana”** **3) “Porción de terreno con una extensión superficial de 15.15 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, matrícula No.210002464 de la provincia La Romana”** en fecha veinte (20) de septiembre del año dos mil cinco (2005) trasferidas posteriormente en favor de los señores **Johnny Armando Morales Garrido e Inés María Zanetti** en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil ocho (2008).

CONSIDERANDO: Que, los derechos de la sociedad **Costasur Dominicana, S.A.**, relativo a los inmuebles identificados como: 1) *“Parcela No.90, del Distrito Catastral No.2.5 con una extensión superficial de 91,766.70 metros cuadrados, matricula No.2100020659, ubicada en La Romana”*; y 2) *“Parcela No.91, del Distrito Catastral No.2.5 con una extensión superficial de 28,298.86 metros cuadrados, matricula No.210020660, ubicada en La Romana”*; fueron sometidas a los trabajos técnicos de actualización de mensura, refundición y subdivisión conforme se observa en el Oficio de Aprobación No.663200909326, de fecha tres (03) de enero del año dos mil once (2011) inscrito en fecha trece (13) de enero del año dos mil once (2011).

CONSIDERANDO: Que, producto de los indicados trabajos técnicos, resultó el inmueble identificado como *“Parcela posicional No.501305504219, con una extensión superficial de 392.76 metros cuadrados, matricula No.2100020662, de la provincia La Romana”*, propiedad de la sociedad **Costasur Dominicana, S.A.**; el cual es hoy objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, *“la figura del canje registral consiste en la sustitución a requerimiento de las partes envueltas de una constancia anotada por un certificado de título que avala el mismo inmueble, siempre que se haya ejecutado satisfactoriamente un acto de levantamiento parcelario sobre el mismo.”*<sup>2</sup>

CONSIDERANDO: Que, el artículo 45, del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones y/o certificaciones presentadas a consideración de los Registros de Títulos y los documentos que se agreguen, deben reunir los requisitos exigidos por la Ley de Registro Inmobiliario, el Código Civil, otras leyes aplicables, el presente Reglamento y demás disposiciones complementarias que procedan.

CONSIDERANDO: Que, como se evidencia en los textos precedentes, la *“Parcela posicional No.501305504219, con una extensión superficial de 392.76 metros cuadrados, matricula No.2100020662, de la provincia La Romana”*, no resulta de trabajos técnicos realizado sobre la *“Parcela No. 84-Ref-321, del Distrito Catastral No. 2/5, ubicada en La Romana”*, y en tal razón, no procede realizar el canje registral, ya que, no se cumple con el requisito principal establecido para esta figura registral, que se trate del mismo inmueble.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expresado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 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, 77, 90 y el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literales “i” y “j”, 26, 28, 32, 57, 58, 121 y siguientes, 45, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), y Disposición 001-2008, Reunión del Comité Técnico de Registro de Títulos, en fecha 29 de septiembre de 2008.

#### **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.

---

<sup>2</sup> Acuerdo único, Disposición 001-2008, Reunión del Comité Técnico de Registro de Títulos, en fecha 29 de septiembre de 2008.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, rechaza el Recurso Jerárquico, interpuesto por la sociedad **Costasur Dominicana, S.A.**, en contra del oficio No. ORH-111687, relativo al expediente registral No. 9092100250, de fecha treintena y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís.; y en consecuencia confirma la calificación original negativa realizada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a practicar la cancelación del 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.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/ecg