

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00123**

FECHA  
**07-07-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-1059**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los siete (07) día del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Luca Giannattaso**, de nacionalidad italiana, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 028-0103226-5 y **Marco Giannattasio**, de nacionalidad italiana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2538049-8, domiciliados y residentes en la Suite 3015, del Edificio Cedro, ubicado en Boulevard 1ro de noviembre, Punta Cana Village, provincia la Altagracia, Republica Dominicana, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a la Dra. Lucy Martinez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electora núm. 001-0732931-0; Lcdo. Francisco Sandy Pérez Encarnación, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 010-0017721-0 y Adriyla Valdes Dalmasi, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0090245-1; con estudio profesional abierto en el Local 205, del Edificio Ginza Dominican Center, ubicado en la calle Paseo de los locutores esquina calle Seminario, Ensanche Piantini, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, con los teléfonos, (809) 565-8182, correos electrónicos [lucymartinez@gmail.com](mailto:lucymartinez@gmail.com), [sandyperezenc@gmail.com](mailto:sandyperezenc@gmail.com), [a\\_vales5@hotmail.com](mailto:a_vales5@hotmail.com).

En contra del oficio Núm. ORH-00000134642, de fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025278205.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322025278205, inscrito en fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 05:22:21 p.m., contenido de solicitud de Cancelación de Litis sobre derechos registrados, mediante acto bajo firma privada, contenido de acuerdo transaccional y desistimiento de acciones, de fecha 28 de mayo del año 2025, legalizado por el Dr. Julián A. Tolentino, notario público de los del número del Distrito Nacional; que tiene como objeto el inmueble descrito como: *“Unidad Funcional Núm. 309490462720: 802, con una extensión superficial de 127.37 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el Núm. 0100068863”*,

actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000134642, de fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 309490462720: 802, con una extensión superficial de 127.37 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el Núm. 0100068863*”.

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-00000134642, de fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025278205; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Cancelación de Litis sobre derechos registrados, en virtud de acto bajo firma privada, contentivo de acuerdo transaccional y desistimiento de acciones, de fecha 28 de mayo del año 2025, legalizado por el Dr. Julián A. Tolentino, notario público de los del número del Distrito Nacional, que tiene como objeto el inmueble descrito como: “*Unidad Funcional Núm. 309490462720: 802, con una extensión superficial de 127.37 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el Núm. 0100068863*”; propiedad de **Luca Giannattaso y Marco Giannattasio**.

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, 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 nueve (09) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada; la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) del mes de junio 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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) **Luca Giannattaso y Marco Giannattasio**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble que

---

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

nos ocupa y parte recurrente del presente recurso jerárquico; ii) **Basilio Gil Villanueva**, en calidad de beneficiario de la anotación que se procura cancelar en inmueble objeto de la presente acción.

CONSIDERANDO: Que, no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico al señor **Basilio Gil Villanueva**, quien ostenta la calidad de beneficiario de la anotación que se procura cancelar en inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*),

**RESUELVE:**

PRIMERO: Declara **inadmisibile** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

TERCERO: 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