



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00014

FECHA

31-01-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-2333

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta y uno (31) días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), años 179 de la Independencia y 160 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 veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por la entidad **Gesproin 2024, S.R.L.**, RNC No. 1-32-05597-7 representado por el señor **Joan Trilla Mele**, de nacionalidad española, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-4596114-5, quien tiene como abogados apoderados especiales, a los señores **María Elena Aybar Betances**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1324236-6, **Andrea Polanco Zouain**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 402-2384658-1, **Yessenia Martínez de Nano**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 295-0000466-7; **Yordano Mejía Beras**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2233975-2; y, **Luis Alberto Quezada Padua**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 223-0067899-6, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados Duluc-Aybar & Corporán, Edificio Corporativo Downtown, Local No. 202, cruce Coco Loco, Distrito Municipal Turístico de Verón-Bávaro-Punta Cana, sección de Bávaro, municipio de Higüey, provincia La Altagracia.

En contra del oficio de rechazo No. O.R. 210615, de fecha primero (1°) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; relativo al expediente registral No. 4372303205, contentivo de solicitud de reconsideración del expediente registral No. 4372302689.

VISTO: El expediente registral No. 4372302689, inscrito en fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:06:30 a.m., contentivo de inscripción de Transferencia por Venta y Privilegio del Vendedor no Pagado, teniendo como base los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), suscrito entre los señores **Germán Castro García** casado con Sonia Altagracia Jiménez Pilier, **Silvia Castro García de Santelises** casada con Miguel A. Santelises Estévez, **Cándido Antonio Castro García** por sí y en representación de la señora **Dorotea Elena García Rodríguez**, **Sonny Abilerca Castro García de Santana** casada con Martín Arturo Santana, **Lucía Castro García**, **Aracelis Castro García de Guerrero**

casada con Jesús Guerrero Rivera, en calidad de vendedores, y **Gesproin 2024, S.R.L.**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. José Raúl Corporán Chevalier, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 5230; b) acto bajo firma privada, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), legalizadas las firmas por el Lic. José Raúl Corporán Chevalier, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 5230 contentivo de *adendum al contrato de compraventa definitiva de inmueble con privilegio del vendedor no pagado*; con relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 506616318353, con una extensión superficial de 1,304.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con la matrícula No. 3000468017”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Higüey, mediante oficio No. O.R. 208410, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 4372303205, inscrito el día diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:01:04 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, en contra del citado oficio No. O.R. 208410, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el No. 1322/2023, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Héctor Julio Castillo Pérez, Alguacil de Estrado del Primer Juzgado de la Instrucción de la Altagracia, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a **Germán Castro García, Silvia Castro García de Santelises, Cándido Antonio Castro García, Dorotea Elena García Rodríguez, Sonny Abilerca Castro García de Santana, Lucía Castro García**, en calidad titulares registrales, y **Braian Roberto Guerrero Castro, Steffania Magdalena Guerrero Castro, Jeison Roberto Guerrero Castro**, en calidad de sucesores de la señora **Aracelis Castro García de Guerrero** (titular registral).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 506616318353, con una extensión superficial de 1,304.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con la matrícula No. 3000468017”*.

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 No. O.R. 210615, de fecha primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Transferencia por Venta y Privilegio del Vendedor no Pagado, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 506616318353, con una extensión superficial de 1,304.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con la matrícula No. 3000468017”*, propiedad de los señores **Germán Castro García, Silvia Castro García de Santelises, Cándido Antonio Castro García, Dorotea Elena García Rodríguez, Sonny Abilerca Castro García de Santana, Lucía Castro García, Aracelis Castro García de Guerrero**.

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa fue interpuesto ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el 10 de

noviembre de 2023; pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)<sup>1</sup>. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a la fecha de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022. Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, 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 primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>2</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, 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 No. 788-2022*).

---

<sup>1</sup> Sentencia No. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

<sup>2</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Gesproin 2024, S.R.L.**, en calidad de comprador y recurrente; ii) **Germán Castro García, Silvia Castro García de Santelises, Cándido Antonio Castro García, Dorotea Elena García Rodríguez, Sonnya Abilerca Castro García de Santana, Lucía Castro García**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente acción recursiva; iii) **Braian Roberto Guerrero Castro, Steffania Magdalena Guerrero Castro, Jeison Roberto Guerrero Castro** en calidad de sucesores de **Aracelis Castro García de Guerrero** (titular registral).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado a **Germán Castro García, Silvia Castro García de Santelises, Cándido Antonio Castro García, Dorotea Elena García Rodríguez, Sonnya Abilerca Castro García de Santana, Lucía Castro García**, en calidad titulares registrales, y **Braian Roberto Guerrero Castro, Steffania Magdalena Guerrero Castro, Jeison Roberto Guerrero Castro**, en calidad de sucesores de la señora **Aracelis Castro García de Guerrero** (titular registral), a través del citado acto de alguacil No. 1322/2023, sin embargo, dichas partes no han 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 No. 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, en cuanto al fondo, y del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **a)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Higüey procura la solicitud de Transferencia por Venta y Privilegio del Vendedor no Pagado del inmueble de referencia; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el citado órgano registral mediante el oficio No. O.R. 208410, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), bajo el entendido de que, la señora Aracelis Castro García de Guerrero, en calidad de titular registral, se encuentra imposibilitada de ratificar el acto de transferencia realizado en fecha ocho (08) de febrero del año dos mil veinte (2020); **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles, por falta de notificación; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos 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, mediante el acto de fecha 08 del mes de febrero del año 2020 fue transferido el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,257.70 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 91-C, del Distrito Catastral No. 11.4, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula 3000010571”* en favor de **Gesproin 2024, S.R.L.**; **ii)** que, conforme acto de fecha 22 del mes de diciembre del año 2021, fue ratificada la transferencia por venta antes descrita, en virtud de que inmueble antes mencionado fue cancelado por los trabajos técnicos de deslinde resultando el inmueble identificado como: *“Parcela No. 506616318353, con una extensión superficial de 1,304.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con la matrícula No. 3000468017”*; **iv)** que, aún las partes haber cumplido con todos los requerimientos establecidos en la normativa que rige la materia, el Registrador de Títulos de Higüey en el ejercicio de su función calificadora procede al rechazo del expediente, desconociendo que fueron depositados todos los documentos que permiten valorar que los inmuebles transferidos por los señores **Germán Castro García, Silvia Castro García de Santelises, Cándido Antonio Castro García, Dorotea Elena García Rodríguez, Sonnya Abilerca Castro García de Santana, Lucía Castro García, Aracelis Castro García de Guerrero** en el año 2020, se corresponden al inmueble resultante de proceso técnico de

deslinde antes citado; v) que, la parte interesada ha cumplido todos los requisitos para la inscripción del Transferencia por Venta y Privilegio del Vendedor no Pagado sobre el inmueble citado; vii) que, conforme lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos de Higüey, que sea acogida la rogación inicial.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos de Higüey, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en razón de que “(...) *el Registro se encuentra imposibilitado de ejecutar la presente solicitud por el fallecimiento de la señora ARACELIS CASTRO GARCÍA DE GUERRERO (...)*” (sic).

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, los señores **Germán Castro García, Silvia Castro García de Santelises, Cándido Antonio Castro García, Dorotea Elena García Rodríguez, Sonnya Abilerca Castro García de Santana, Lucía Castro García, Aracelis Castro García de Guerrero** adquirieron el inmueble identificado como como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,257.70 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 91-C, del Distrito Catastral No. 11.4, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula 3000010571”*.
- b) Que, posteriormente, fueron aprobados los trabajos técnicos de Deslinde, mediante Oficio No. 6642019095677 de fecha 15 del mes de octubre del año 2020, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, resultando el inmueble identificado como: *“Parcela No. 506616318353, con una extensión superficial de 1,304.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con la matrícula No. 3000468017”*, bajo el expediente registral No. 4372011584, inscrito el 16 del mes de noviembre del año 2020, a las 11:03:05 a.m.

CONSIDERANDO: Que, verificada la documentación que sirve de base para la rogación original, mediante acto bajo firma privada, de fecha 08 del mes febrero del año 2020, los señores **Germán Castro García, Silvia Castro García de Santelises, Cándido Antonio Castro García, Dorotea Elena García Rodríguez, Sonnya Abilerca Castro García de Santana, Lucía Castro García, Aracelis Castro García de Guerrero** transfieren por venta a favor de **Gesproin 2024, S.R.L.**, el siguiente inmueble: *“Parcela 91-C, del Distrito Catastral No. 11.4, que tiene una superficie de 1,257.70 metros cuadrados, matrícula No. 3000010571, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA”*.

CONSIDERANDO: Que, partiendo del principio del tracto sucesivo se evidencia que el inmueble identificado como: *“Parcela No. 506616318353, con una extensión superficial de 1,304.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con la matrícula No. 3000468017”*, es producto de los trabajos de Deslinde realizados sobre el inmueble identificado como Parcela 91-C, del Distrito Catastral No. 11.4, que tiene una superficie de 1,257.70 metros cuadrados, matrícula No. 3000010571, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA.

CONSIDERANDO: Que, en atención de lo señalado es importante resaltar que, se encuentra depositado el acto bajo firma privada, contentivo de *adendum al contrato de compraventa definitiva de inmueble con privilegio del vendedor no pagado*, de fecha 22 del mes de diciembre del 2021, legalizadas las firmas por el Lic. José Raúl Corporán Chevalier, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 5230, en el cual los señores Germán Castro García, Silvia Castro García de Santelises, Cándido Antonio Castro García por sí y en representación de

Dorotea Elena García Rodríguez, Sonnya Abilerca Castro García de Santana, Lucía Castro García (*copropietarios*) y los señores Braian Roberto Guerrero Castro, Steffania Magdalena Guerrero Castro, Jeison Roberto Guerrero Castro, en calidad de continuadores jurídicos de la señora Aracelis Castro García de Guerrero (*copropietaria*), ratifican la transferencia por venta del inmueble resultante del proceso técnico de deslinde identificado como: “Parcela No. **506616318353**, con una extensión superficial de **1,304.90** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con la matrícula No. **3000468017**”.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, se hace imperativo aclarar que, si bien, el acto bajo firma privada, contenido de *adendum al contrato de compraventa definitiva de inmueble con privilegio del vendedor no pagado* anteriormente descrito, fue suscrito por los continuadores jurídicos de la señora Aracelis Castro García de Guerrero (*copropietaria*), sin que se acredite sus derechos de propiedad en virtud de determinación de herederos y partición registrada, lo cierto es que algunas de las partes que figuran como vendedores originarios (*copropietarios del inmueble objeto de transferencia*) suscribieron la referida adenda.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, es oportuno señalar que, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que en el expediente relativo a la presente acción recursiva, figuran depositados los documentos mediante los cuales algunas de las partes involucradas en la operación inicial, en este caso los copropietarios antes citados, ratifican la transferencia por venta del inmueble objeto, luego de haberse efectuado el acto de levantamiento parcelario que canceló el inmueble identificado en el acto de transferencia y por ende, con la designación catastral correcta de la operación registral que nos ocupa. En ese tenor, con esta documentación complementaria se puede comprobar el consentimiento de las partes interesadas en registrar el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia (*inmueble registrado vigente*).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, es importante destacar que, entre los pilares del sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana se encuentra el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: “con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos”; y **Principio de Legitimidad**, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que pertenezca a su titular (Resaltado y subrayado nuestro). Disposiciones que se cumplen en el caso de especie.

CONSIDERANDO: Que, tal sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por Venta y Privilegio del Vendedor no Pagado*), constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiunos (2021).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Higüey, y acoge la rogación original; 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 Higüey a practicar la cancelación del asiento registral contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario el artículo 28 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); la Resolución DNRT-DT-2021-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos.

### 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por la entidad **Gesproin 2024, S.R.L.**, RNC No. 1-32-05597-7 representado por el señor **Joan Trilla Mele**, de nacionalidad española, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-4596114-5, en contra del oficio No. O.R. 210615, de fecha primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; relativo al expediente registral No. 4372303205; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:06:30 a.m., contentivo de inscripción de Transferencia por Venta y Privilegio del Vendedor no Pagado, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), legalizadas las firmas por el Lic. José Raúl Corporán Chevalier, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 5230, en relación al inmueble descrito como: “*Parcela No. 506616318353, con una extensión superficial de 1,304.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con la matrícula No. 3000468017*”, y, en consecuencia:

- i. Realizar la cancelación del original y duplicado del certificado de título, emitido en favor de los señores **Germán Castro García, Silvia Castro García de Santelises, Cándido Antonio Castro García, Dorotea Elena García Rodríguez, Sonnya Abilerca Castro García de Santana, Lucía Castro García, Aracelis Castro García de Guerrero**;
- ii. Emitir el original y duplicado del certificado de título, en favor de **Gesproin 2024, S.R.L.**, RNC No. 1-32-05597-7 representado por el señor **Joan Trilla Mele**, de nacionalidad española, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-4596114-5;
- iii. Inscribir el asiento registral de **Privilegio del Vendedor no Pagado**, en favor de **Germán Castro García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 028-0009680-8; **Silvia Castro García de Santelises**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0174727-7; **Cándido Antonio Castro García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 028-0009679-0; **Dorotea Elena García Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 028-0010610-2; **Sonnya Abilerca Castro García de Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0088784-3; **Lucía Castro García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la cédula de identidad y

electoral No. 028-0010063-4; y, **Aracelis Castro García de Guerrero** de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portador de la cédula de identidad y electoral No. 028-0009681-6, por un monto de **US\$840,000.00**.

- iv. Emitir la Certificación de Registro de Acreedor, respecto del asiento registral **Privilegio del Vendedor no Pagado**, en favor de los señores **Germán Castro García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 028-0009680-8; **Silvia Castro García de Santelises**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0174727-7; **Cándido Antonio Castro García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 028-0009679-0; **Dorotea Elena García Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 028-0010610-2; **Sonnya Abilerca Castro García de Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0088784-3; **Lucía Castro García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la cédula de identidad y electoral No. 028-0010063-4; y, **Aracelis Castro García de Guerrero** de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portador de la cédula de identidad y electoral No. 028-0009681-6, por un monto de **US\$840,000.00**; y,
- v. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, a cancelar el asiento registral contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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/jaql