

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00030

FECHA
04-02-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0012

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), años 180 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 dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), por la sociedad comercial **Paraíso Tropical, S. R. L.**, RNC Núm. 1-01-14980-9, con su domicilio en la avenida José Contreras Núm. 84, Ciudad Universitaria, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, debidamente representada por **Ricardo Miranda Miret**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, pasaporte Núm. Y890363, domiciliado y residente en la Avenida Gustavo Mejía Ricart esquina Avenida Abraham Lincoln, Edificio Corporativo 2010, Suite 403, del sector de Piantini de esta ciudad, Santo Domingo, Distrito Nacional, y la sociedad comercial **Handsel Properties, S. R. L.**, RNC Núm. 1-31-18493-6, con domicilio social abierto en la avenida José Contreras Núm. 84, Ciudad Universitaria, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, debidamente representada por **Felix María Sánchez Echevarría**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, pasaporte Núm. PAF112871, domiciliado y residente en la Madrid, España, y accidentalmente en la Avenida Gustavo Mejía Ricart esquina Avenida Abraham Lincoln, Edificio Corporativo 2010, Suite 403m del sector de Piantini de esta ciudad, Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales al **Lcdo. Rafael Felipe Echavarría**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 040-0007100-3, el **Licdo. Abraham Manuel Sued Espinal**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 031-0019365-9, y la **Licda. Laura Yamile Cabral**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 031-0379395-0, con estudio profesional común abierto en la “**Sued-Echavarría & Asociados**”, ubicada en la calle Gustavo Mejía Ricart, esquina Abraham Lincoln, Núm. 102, Torre Corporativa 2010, Suite 403, Ensanche Piantini de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán. Del Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, con correo electrónico: sued_echavarría@hotmail.com, y con teléfono: 809-543-0743.

En contra del oficio núm. O.R.245391, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372432632.

VISTO: El expediente registral núm. 4372432632 (original), inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial Provisional, en virtud de la Sentencia Núm. SCJ-PS-24-1098, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Suprema Corte de Justicia.

VISTO: Acto de alguacil No. 02/2025, de fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Rafael Antonio Domínguez Cruz, alguacil ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico, al señor **Gustavo Alejandro Etably Gatto**, en calidad de acreedor del inmueble que nos ocupa.

VISTO: El escrito de objeción depositado en fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), en virtud de Instancia de fecha siete (07) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el señor **Gustavo Alejandro Etably Gatto**, debidamente representado por sus abogados constituidos y apoderados especiales, el **Dr. Juan C. Ortiz Camacho** y la **Dra. Vanessa Dihmes Haleby**.

VISTO: Acto de alguacil No. 025/2025, de fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Ronny Martínez Martínez, alguacil ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se notifica el escrito de objeción contra el recurso jerárquico, a las sociedades comerciales **Paraíso Tropical, S. R. L. y Handsel Properties, S. R. L.**, en calidad de titulares registrales de los inmuebles que nos ocupan y partes recurrentes del presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “Parcela núm. 67-B-18, del Distrito Catastral No. 11.3, con una extensión superficial de 99,697.07 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm.1000018250”;** **2) “Porción de terreno con una extensión superficial de 2,429,299.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B-20, del Distrito Catastral No. 11.3, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 1000018253”;** **3) “Parcela núm. 67-B-22-B, del Distrito Catastral No. 11.3, con una extensión superficial de 1,384,316.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm.1000018251”;** y, **4) “Porción de terreno con una extensión superficial de 648,123.45 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B-22-A, del Distrito Catastral No. 11.3, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 1000018252”.**

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. O.R.245391, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372432632; concerniente a la solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial Provisional, sobre los inmueble identificados como: **1) “Parcela núm. 67-B-18, del Distrito Catastral No. 11.3, con una extensión superficial de 99,697.07 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm.1000018250”**, propiedad de **Handsel Properties, S. R. L.**; **2) “Porción de terreno con una extensión superficial de 2,429,299.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B-20, del Distrito Catastral No. 11.3, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 1000018253”**, propiedad de **Handsel Properties, S. R. L.**; **3) “Parcela núm. 67-B-22-B, del Distrito Catastral No. 11.3, con una extensión superficial de 1,384,316.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm.1000018251”**, propiedad de **Handsel Properties, S. R. L.**; y, **4) “Porción de terreno con una extensión superficial de 648,123.45 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B-22-A, del Distrito Catastral No. 11.3, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 1000018252”**, propiedad de **Paraíso Tropical, S. R. L.**

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 No. 54 de la Ley No. 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 once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el retiro del acto recurrido por Rafael Felipe Felipe Echavarría, cédula de identidad y electoral núm. 040-0007100-3, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación de este 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*).

¹ 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: i) **Paraíso Tropical, S. R. L.**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Handsel Properties, S. R. L.**, en calidad de titular registral de los inmuebles que nos ocupan y parte recurrente de la presente acción recursiva; y iii) **Gustavo Alejandro Etably Gatto**, en calidad de acreedor.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado al señor **Gustavo Alejandro Etably Gatto**, en calidad de acreedor, a través del citado acto de alguacil Núm. 02/2025, de fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha dos (02) de enero del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición².

CONSIDERANDO: Que, con relación a lo anterior, se evidencia que en fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), fue depositado ante esta Dirección Nacional el escrito de objeción del señor **Gustavo Alejandro Etably Gatto** contra la presente acción recursiva, siendo oportuno señalar que el presente escrito de objeción venció en fecha siete (07) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), sin embargo, dicho día se considera no laborable por motivo de la celebración del día del poder judicial, por lo que conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 43 párrafo I, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*): “*En caso de que el último día del plazo fuere feriado o no laborable, el plazo se extiende automáticamente al próximo día hábil*”; y en ese sentido, el presente escrito fue depositado en cumplimiento al plazo de cinco (05) días calendarios a partir de la fecha de la notificación del recurso.

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, 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 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, la parte recurrente solicitó por ante el Registro de Títulos de Higüey la Cancelación de Hipoteca Judicial Provisional, sobre el inmueble de referencia, mediante el expediente original Núm. 4372432632; **ii)** que, el Registro de Títulos procedió al rechazo del expediente mediante oficio Núm. O.R.245391, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), en virtud de que la Sentencia Núm. 1303-2023-SEEN-00463, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial

² Artículo 176 literal b del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

de la Corte de Apelación del Distrito Nacional no establece en la parte dispositiva la cancelación de la hipoteca; y además el dispositivo de la Sentencia Núm. SCJ-PS-24-1098, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia establece que “Casa parcialmente la Sentencia Núm. 1303-2023-SSEN-00463, únicamente en cuanto a la modalidad del interés judicial fijado, y en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de la indicada sentencia en el aspecto indicado, y las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por lo que no procede la cancelación en virtud de que no se ha dictado sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **iii**) que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio; **iv**) que, la sentencia Núm. SCJ-PS-24-1098, dictada por la Suprema Corte de Justicia sí tiene autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada respecto a las sociedades comerciales **Paraíso Tropical, S. R. L. y Handsel Properties, S. R. L.**, dado que el proceso judicial fue enviado sólo para continuar conociéndolo respecto de la sociedad comercial **Punta Perla Caribbean Gold & Spa, S. R. L.**, no así en relación con las entidades antes mencionadas **v**) que, conforme lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos de Higüey, la cancelación de las hipotecas judiciales provisionales a favor del señor **Gustavo Alejandro Etably Gatto**.

CONSIDERANDO: Que, la hoy contraparte, en su escrito de objeción y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procura el rechazo del mismo, alegando en síntesis lo siguiente: **a**) que, en los contratos de préstamos suscritos en fecha cinco (05) del mes de mayo y trece (13) del mes de agosto del año dos mil nueve (2009), por Gustavo Etably Gatto, Punta Perla Caribbean Gold & Spa, S. R. L., GDP, S. A. y Paraíso Tropical, S. R. L., ésta última asumió la calidad de Hipotecante no deudor; **b**) que, la parte recurrente alega que la Suprema Corte de Justicia en la sentencia Núm. SCJ-PS-24-1098, confirmó que Paraíso Tropical, S. R. L. no es deudora, sin embargo, dicho órgano judicial no dispuso eso de manera pura y simple, sino manteniendo expresamente la calidad de Hipotecante no deudora de esa entidad; **c**) que, asimismo la parte recurrente sólo invoca una parte de la sentencia, sin referirse al mantenimiento de la inscripción de las hipotecas judiciales provisionales, dispuestos en las motivaciones de dicha sentencia; **d**) que, el honorable Registrador de Títulos de Santo Domingo sabiamente rechazó la actuación registral; **e**) en ese sentido, solicita a la Dirección Nacional de Registro de Títulos que proceda a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Higüey calificó de manera negativa la rogación original sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “...*la Sentencia Núm. 1303-2023-SSEN-00463, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional no establece en la parte dispositiva la cancelación de la hipoteca; y además el dispositivo de la Sentencia Núm. SCJ-PS-24-1098, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia establece que “Casa parcialmente la Sentencia Núm. 1303-2023-SSEN-00463, únicamente en cuanto a la modalidad del interés judicial fijado, y en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de la indicada sentencia en el aspecto indicado y, para hacer derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones, por lo que no procede la cancelación en virtud de que no se ha dictado sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, en contestación a los argumentos esbozados por ambas partes, 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:

- i. Que, sobre los inmuebles identificados como : **1)** “Parcela núm. **67-B-18**, del Distrito Catastral No. **11.3**, con una extensión superficial de **99,697.07** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. **1000018250**”; **2)** “Porción de terreno con una extensión superficial de **2,429,299.50** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. **67-B-20**, del Distrito Catastral No. **11.3**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. **1000018253**”; **3)** “Parcela núm. **67-B-22-B**, del Distrito Catastral No. **11.3**, con una extensión superficial de **1,384,316.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. **1000018251**”; y, **4)** “Porción de terreno con una extensión superficial de **648,123.45** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. **67-B-22-A**, del Distrito Catastral No. **11.3**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. **1000018252**”, propiedad de **Paraíso Tropical, S. R. L.**, fue inscrita en fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil once (2011), una hipoteca judicial provisional por un monto de US\$37,279,012.86, a favor del señor **Gustavo Alejandro Etably Gatto**, en virtud de Auto Núm. 115-2011, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil once (2011), emitido por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del del Distrito Judicial de La Altagracia, con motivo de una demanda en cobro de pesos.
- ii. Que, en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil dieciséis (2016), fue inscrito en el Registro de Títulos de Higüey, el acto bajo firma privada de fecha quince (15) de diciembre del año dos mil quince (2015), legalizadas las firmas por el Dr. Luis Cesáreo Rijo Guerrero, notario público de Higüey, mediante el cual la entidad **Paraíso Tropical, S. R. L.** vende en favor de **Handsel Properties, S. R. L.** los inmuebles identificados como: **1)** “Parcela núm. **67-B-18**, del Distrito Catastral No. **11.3**, con una extensión superficial de **99,697.07** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. **1000018250**”; **2)** “Porción de terreno con una extensión superficial de **2,429,299.50** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. **67-B-20**, del Distrito Catastral No. **11.3**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. **1000018253**”; **3)** “Parcela núm. **67-B-22-B**, del Distrito Catastral No. **11.3**, con una extensión superficial de **1,384,316.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. **1000018251**”.
- iii. Que, posteriormente en fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), fue inscrito el expediente registral Núm. 4372319962, contentivo de renovación de hipoteca judicial provisional, en virtud de Sentencia Núm. 026-02-2022-SCIV-00143, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), dictada por la primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.
- iv. Que, en fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito el expediente registral Núm. 4372432632, mediante el cual la parte interesada solicitaba la inscripción de

Cancelación de Hipoteca Judicial Provisional, a favor del señor **Gustavo Alejandro Etably Gatto**, en virtud de la Sentencia Núm. SCJ-PS-24-1098, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

v. Que el Registro de Títulos de Higüey mediante oficio Núm. O.R.245391, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), procedió al rechazo del expediente en virtud de que, la Sentencia Núm. 1303-2023-SSEN-00463, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional no establece en la parte dispositiva la cancelación de la hipoteca; y además dicha sentencia fue recurrida en casación, proceso que culminó con la Sentencia Núm. SCJ-PS-24-1098, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que casa la sentencia anterior y envía el proceso para ser conocido por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, conforme se verifica en la documentación aportada, en la Sentencia Núm. 1303-2023-SSEN-00463, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, acoge parcialmente en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por las entidades Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa, S. A. y Paraíso Tropical, S. R. L., en contra de la Sentencia Núm. 836/2012, dictada en fecha 5 de octubre del 2012, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, **en consecuencia, modifica el dispositivo segundo de la referida decisión, para que en lo adelante se lea de forma siguiente:** “*SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoge la referida demanda, y en consecuencia: 1. Condena a la entidad comercial Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa, S. A. al pago de las siguientes sumas: doce millones doscientos cuarenta y cinco mil setecientos cincuenta euros con 34/100 (EUR\$12,245,750.34), y el equivalente en moneda euro al 13 de agosto de 2010 de dieciséis millones setecientos nueve mil novecientos diecinueve dólares estadounidenses con 34/100 (USD\$16,709,919.34, más un 1.5% sobre cada uno de dichos montos en su moneda correspondiente, o el equivalente dichas sumas e intereses (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, según se puede observar en la citada sentencia Núm. 1303-2023-SSEN-00463, se modificó el ordinal de la sentencia 836/2012, que autorizaba de manera expresa la inscripción de la hipoteca judicial provisional sobre los referidos inmuebles, omitiendo los inmuebles y la sociedad Paraíso Tropical, S. R. L., de este punto del fallo.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, la referida sentencia 303-2023-SSEN-00463 rechazó en el ordinal segundo los demás aspectos de la demanda principal respecto a la conversión de la hipoteca judicial provisional, en definitiva, por los motivos expuestos en sus motivaciones.

CONSIDERANDO: Que, se pudo verificar en las motivaciones de la sentencia supra indicada, que el tribunal manifiesta que: “*Con dependencia de si en los contratos se pactó o no una garantía convencional,*

lo que dio origen a las inscripciones registrales hoy discutidas fue un auto emitido por un juez competente dentro del territorio nacional dominicano, el cual evaluó los contratos de préstamo y reconocimiento de adeudo refrendado en apartados previos y así se hizo constar en el registro complementario de los inmuebles” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, expresa: “... aún cuando lo que da origen a las inscripciones es el auto emitido por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en ese se evaluó lo que las partes convinieron, quedando la entidad Paraíso Tropical, S. A. sujeta contractual y legalmente, debido a su calidad de hipotecante no deudor, **razón por la que nada impide la subsistencia de las hipotecas.** Así las cosas, entendemos que sería innecesario que de forma expresa se ordene la conversión de las hipotecas judiciales provisionales inscritas a definitivas, ya que con agotar el procedimiento de lugar ante el Registro de Títulos correspondiente queda cubierta dicha diligencia, pero, aun así, ha lugar en mantener vigente dichas inscripciones, hasta tanto esta sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada... (sic) (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, se puede verificar entre la documentación aportada en el presente recurso que, la sentencia antes citada fue recurrida en casación y, en consecuencia, fue dictada la Sentencia Núm. SCJ-PS-24-1098, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se ordena: “**PRIMERO: CASA parcialmente la sentencia Núm. 1303-2023-SSEN-00463, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 29 de septiembre de 2023, únicamente en cuanto a la modalidad del interés judicial fijado, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de la indicada sentencia en el aspecto indicado y, para hacer derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones...**”

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, resulta importante destacar que, en las motivaciones de la sentencia Núm. SCJ-PS-24-1098, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la cual funge como documento base de la solicitud de inscripción de cancelación de hipoteca judicial provisional, se establece lo siguiente: “**Del examen de la decisión criticada no se advierte el vicio procesal invocado por la parte recurrente, relativo a la contradicción de motivos, puesto que si bien la jurisdicción de alzada no retuvo el monto condenatorio en perjuicio de la entidad Paraíso Tropical, S. R. L., tras valorar que según los contratos de préstamos originalmente suscritos entre las partes, dicha empresa figuró como garante hipotecario, sin embargo, dicha situación no era óbice para que la hipoteca judicial provisional subsistiera, en razón de que la inscripción de la misma tenía su origen en el auto emitido por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en el cual fue evaluado lo que las partes convinieron, por lo que la entidad Paraíso Tropical, S. R. L., quedaba sujeta contractual y legalmente, debido a su calidad de hipotecante no deudor...**” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, la parte recurrente mediante la presente acción recursiva expresa que, si bien el Registro de Títulos de Higüey rechazó la solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial

Provisional, bajo el entendido de que la sentencia Núm. SCJ-PS-24-1098, no ha adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por haberse casado con envío la sentencia impugnada, el recurrente alega que, el envío se realizó para conocer el proceso respecto a la sociedad comercial Punta Perla Caribbean Gold & Spa, S. R. L., no así con respecto a la entidad Paraíso Tropical, S. R. L., titular registral de los inmuebles sobre los cuales están inscritas las hipotecas, y la cual fue excluida como deudora del proceso, en virtud de la sentencia Núm. 1303-2023-SS-00463, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por lo que en cuanto a ésta última, la sentencia sí ha adquirido la cosa irrevocablemente juzgada.

CONSIDERANDO: Que, conforme a la parte dispositiva de la Sentencia que nos ocupa, descrita anteriormente, el Tribunal sólo casa parcialmente la sentencia Núm. 1303-2023-SS-00463, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 29 de septiembre de 2023, únicamente en cuanto a la modalidad del interés judicial fijado, y envía las partes por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional para conocer el proceso.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al argumento del Registro de Títulos sobre que en la sentencia Núm. 1303-2023-SS-00463, no se ordena la cancelación de las hipotecas judiciales provisionales inscritas sobre los inmuebles que nos ocupan, se pudo constatar que existen discrepancias entre lo ordenado en el dispositivo de la sentencia, y lo expresado por el tribunal en las motivaciones de la misma, por lo que no procede la cancelación de hipoteca judicial provisional.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 56 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) establece que: *“El Registrador de Títulos al ejercer la función calificadora no está facultado para presumir aquello que no está expresamente consignado en los documentos presentados.”*

CONSIDERANDO: Que, el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) en su artículo 138 respecto a las Anotaciones preventivas e inscripciones provisionales, establece lo siguiente: *“... se cancelan, a solicitud de parte interesada, cuando transcurre el plazo de su vigencia o se extingue el derecho en que se sustentan, excepto en caso de renovación o conversión en una inscripción definitiva, de acuerdo con las leyes y normas vigentes en la materia.”*

CONSIDERANDO: Que, el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) establece: *“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.”*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, toda vez que la documentación aportada para la presente acción recursiva no cumple con todos los requisitos necesarios para que opere la solicitud de Inscripción de Cancelación de Hipoteca Judicial Provisional, conforme la normativa aplicable;

y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Higüey; 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 contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 28, 62, 63, 138, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022); Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

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 Recurso Jerárquico, incoado por las sociedades comerciales **Paraíso Tropical, S. R. L.** y **Handsel Properties, S. R. L.**, en contra del oficio Núm. O.R.245391, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral Núm. 4372432632; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/saub