



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00121

FECHA
12-08-2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
4372610048

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de agosto 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 diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por el señor Giovanni Aguzzi, de nacionalidad italiana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad núm. 001-0901924-0, con domicilio y residencia en la calle Dr. Faura No. 3, San Carlos, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado apoderado al Dr. Pedro Reynaldo Vásquez Lora, dominicano, mayor de edad, casado, abogado de los Tribunales de la República, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0092072-1, con estudio profesional abierto en la calle Rafael Hernández No. 25, Ensanche Naco, Distrito Nacional, correo electrónico perevalo@gmail.com.

En contra del oficio de rechazo núm. O.R.303755, de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372610048.

VISTO: El expediente registral núm. 4372610048, inscrito en fecha 06 de enero del año 2026, a las 9:55:00am., contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial provisional, en virtud de los siguientes documentos:

- i) Instancia contentiva de doble factura de inscripción/renovación de hipoteca judicial provisional, de fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), suscrita por el Dr. Pedro Reynaldo Vásquez Lora;
- ii) Sentencia Civil núm. 1303-2023-SEN-00360, de fecha ocho (08) del mes de agosto 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, y;
- iii) Sentencia Civil núm. SCJ-PS-24-2059, de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 766-2026, de fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Juan Carlos de León Guillén, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de notificación del recurso jerárquico a la compañía Relais Club Caribe, S. R. L.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *1- "Parcela núm. 2-A-44-A, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 76,092.40 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014772 ; 2 -Parcela 2-A-44-B, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 76,092.40 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014778; 3-Parcela 2-A-38-A, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 1,100.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014757;4- Parcela 2-A-38-B-REF, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 17,285.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014756; 5- Parcela 2-A-38-C, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 3,774.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014773;6- Parcela 2-A-72, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 5,567.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014762; 7- Parcela 2-A-73, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 6,149.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014760; 8- Parcela 2-A-93, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 88,040.00 metros*

cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014763; 9-Parcela 2-A-182, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 4,204.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014774; 10- Porción de terreno con una extensión superficial de 5,521.46 metros cuadrados, dentro de la Parcela . 2-A-71, del Distrito Catastral núm. 37/1ra., ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014789; 11-Parcela 2-A-137, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 174,083.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014764 y 12- Porción de terreno con una extensión superficial de 1,572.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela 2-A, del Distrito Catastral núm. 37/1ra., ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000130846 ”.

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.303755, de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372610048; concerniente a la solicitud de inscripción de hipoteca judicial provisional, sustentada en la Sentencia Civil núm. 1303-2023-SSSEN-00360, de fecha ocho (08) del mes de agosto 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.

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

- i) que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de Higüey procuraba la inscripción de hipoteca judicial provisional sobre varios inmuebles ubicados en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, a favor del señor Giovanni Aguzzi;
- ii) que, la citada rogación fue presentada en virtud de la Sentencia Civil núm. 1303-2023-SSSEN-00360, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por medio de la cual se condenó a la entidad Relais Club Caribe, S.R.L. al pago de la suma de doscientos mil dólares norteamericanos con 00/100 (US\$200,000.00), o su equivalente en pesos, más el uno punto cinco por ciento (1.5%) de interés mensual desde la fecha de la demanda hasta la ejecución de la sentencia;

iii) que, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia dictó la Sentencia Civil núm. SCJ-PS-24-2059, de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), mediante la cual declaró inadmisibile por extemporáneo el recurso de casación interpuesto contra la decisión antes indicada;

iv) que, el Registro de Títulos de Higüey calificó de forma negativa la rogación mediante oficio de rechazo de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), relativo al expediente registral núm. 4372610048; y,

vii) que, la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

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 núm. 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, tomando en consideración lo antes descrito, es oportuno señalar que, el acto administrativo fue emitido en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Octavio Augusto Vásquez, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-1984060-6, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha diecisiete (17) del mes de julio 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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor Giovanni Aguzzi, en calidad de parte recurrente y acreedor, y; ii) la compañía Relais Club Caribe, S. R. L., en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado en manos de sus empleados a la compañía Relais Club Caribe, S. R. L., en calidad de titular registral del derecho de propiedad de los inmuebles de referencia, a través del citado acto de alguacil núm. 766/2026, de fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Juan Carlos de León Guillén, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintitrés (23) del mes de

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

julio 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 del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) que, la solicitud de inscripción de hipoteca judicial provisional se encuentra sustentada en la Sentencia Civil núm. 1303-2023-SSEN-00360 y en la Sentencia Civil núm. SCJ-PS-24-2059;
 - ii) que, la rogación procura garantizar la ejecución de una sentencia firme que condenó a Relais Club Caribe, S.R.L. al pago de la suma de doscientos mil dólares norteamericanos con 00/100 (US\$200,000.00), o su equivalente en pesos, más el uno punto cinco por ciento (1.5%) de interés mensual desde la fecha de la demanda hasta la ejecución de la sentencia;
 - iii) que, los requerimientos relativos al registro mercantil actualizado, historial societario, trasposos de acciones, actas de transformación y documentación corporativa histórica no se corresponden con la naturaleza de una inscripción forzosa de hipoteca judicial provisional;
 - iv) que, los inmuebles fueron identificados en la instancia y corresponden, según alega la parte recurrente, a los mismos sobre los cuales se habrían inscrito anotaciones preventivas vinculadas al proceso judicial de cobro de dinero;
 - v) que, el rechazo se sustenta en exigencias que, a juicio de la parte recurrente, resultan incongruentes con la rogación solicitada y con el principio de especialidad registral;
 - vi) que, la parte recurrente invoca vulneración a los principios de legalidad, seguridad jurídica, predictibilidad, confianza legítima, razonabilidad, igualdad de trato y eficacia administrativa;
- y,

vii) que, solicita declarar regular y válido el recurso jerárquico, acogerlo en cuanto al fondo, revocar el oficio de rechazo de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026) y ordenar al Registro de Títulos de Higüey la inscripción de la hipoteca judicial provisional promovida.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Higüey calificó de manera negativa la rogación original, en atención a que, en síntesis:

i) que, mediante oficio de subsanación de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), requirió aclaración de la rogación contenida en la doble factura, pago o exención correspondiente, registro mercantil actualizado de Relais Club Caribe, S.R.L., documentación societaria histórica y comprobantes de tasa por servicios por cada inmueble involucrado;

ii) que, mediante oficio de subsanación de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), reiteró el depósito de una nueva instancia de doble factura, el registro mercantil actualizado y vigente de Relais Club Caribe, S.R.L., copias certificadas de registros mercantiles e historial societario, así como comprobantes de tasa por servicios;

iii) que, indicó que la parte interesada no pudo evidenciar que Relais Club Caribe, S.R.L. y Relais Club Caribe, S.A. se traten de la misma persona jurídica, circunstancia que, a juicio del Registro de Títulos, impedía aplicar correctamente el criterio de especialidad respecto del sujeto registral; y,

iv) que, mediante oficio de rechazo de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), rechazó la solicitud de inscripción de hipoteca judicial provisional por considerar que no era posible aplicar correctamente el principio de especialidad respecto al sujeto registral, calificando la irregularidad como insubsanable conforme a la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, el crédito que sustenta la rogación original es la Sentencia Civil núm. 1303-2023-SSEN-00360, de fecha ocho (08) del mes de agosto 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, mediante la cual se condena a la entidad Relais Club Caribe, S. R. L., al pago de la suma de doscientos mil dólares estadounidenses,(US\$200,000.00), en favor del señor Giovanni Aguzzi.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, cabe resaltar que la Hipoteca Judicial Provisional, se solicita, entre otros, sobre los inmuebles identificados como: 1- *“Parcela 2-A-44-A, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 76,092.40 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014772; 2-Parcela 2-A-38-A, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 1,100.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014757; 3-Parcela 2-A-38-C, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 3,774.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014773; 4- Parcela 2-A-72, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 5,567.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014762; 5- Parcela 2-A-73, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 6,149.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014760; 6-Parcela 2-A-93, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 88,040.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014763; 7-Parcela 2-A-182, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 4,204.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014774; 8- Porción de terreno con una extensión superficial de 5,521.46 metros cuadrados, dentro de la Parcela . 2-A-71, del Distrito Catastral núm. 37/1ra., ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014789; 9-Parcela 2-A-137, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 174,083.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014764 y 10- Porción de terreno con una extensión superficial de 1,572.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela 2-A, del Distrito Catastral núm. 37/1ra., ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000130846”*, inmuebles propiedad de la compañía Relais Club Caribe, S. A.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se ha verificado que el derecho de propiedad respecto de los inmuebles descritos precedentemente figura inscrito a nombre de la compañía **Relais Club Caribe, S. A.**, sin que en los asientos registrales conste su número de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) ni su número de Registro Mercantil. No obstante, el documento base de la actuación registral de que se trata, esto es, la *Sentencia Civil núm. 1303-2023-SSen-00360*, condena a la compañía **Relais Club Caribe, S. R. L.**

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el artículo 71, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), dispone que, en lo relativo al sujeto, deben identificarse el o los propietarios con sus generales, de la manera siguiente: *“Tratándose de personas jurídicas: Nombre completo según conste en el Registro Mercantil o documento que corresponda, según el tipo de*

entidad de la que se trate, su número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC) y número de Registro Mercantil, cuando aplique; domicilio, nombres y apellidos, Cédula de Identidad y Electoral o documento de identidad vigente y demás generales de su representante legal, y copia certificada del poder de representación o del acta de asamblea o consejo de administración que lo otorga, según lo disponga el estatuto social”.

CONSIDERANDO: Que, al respecto el Principio de Especialidad, establece que la individualización inequívoca del sujeto constituye un requisito indispensable para la inscripción de cargas y gravámenes.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, de la revisión de los asientos registrales correspondientes a los inmuebles objeto de la presente actuación, se constató que con anterioridad han sido inscritas y publicitadas otras cargas y afectaciones (tales como hipotecas judiciales provisionales y definitivas, sustentadas en pagarés notariales o sentencias), sin que en los documentos que les sirvieron de fundamento conste, de manera expresa, el vínculo que permita acreditar que se trata de la misma sociedad comercial. Dentro de dichas cargas figura, además, una anotación preventiva en favor del hoy recurrente, originada en el proceso judicial que sustenta el crédito cuya garantía se procura inscribir. En ese contexto, aun cuando en la *Sentencia Civil núm. 1303-2023-SSEN-00360* no se establece la vinculación entre la compañía condenada y la entidad consignada en los asientos registrales, debido a la ausencia del número de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) y a la diferencia en la razón social, lo cierto es que el Registro de Títulos ha publicitado con anterioridad derechos, cargas y gravámenes bajo condiciones similares. Por tanto, atendiendo a los principios que rigen la actuación administrativa, particularmente el de confianza legítima.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es preciso señalar que, el artículo 3, numeral 15, de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, dispone sobre el Principio de confianza legítima, aquel *“en cuya virtud la actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia Administración en el pasado”*; por lo que, de la aplicación de este principio, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos tiene la responsabilidad de velar por la seguridad jurídica preventiva, la predictibilidad y la estabilidad del sistema de registro inmobiliario en la República Dominicana, sin detrimento del ejercicio independiente de la función calificadora y de la correcta aplicación de los principios registrales.

CONSIDERANDO: Que, es importante aclarar que, en los casos presentados ante el Registro de Títulos que dieron lugar a la calificación positiva de las cargas y afectaciones sobre los inmuebles objeto de

esta actuación registral, en el presente caso se trata de un escenario jurídico diferente, en razón de los motivos expuestos más adelante.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, esta Dirección Nacional ponderó que, la parte interesada solicitó ante el Registro de Títulos la inscripción de una hipoteca judicial provisional, mediante instancia contentiva de doble factura. Sin embargo, entre las piezas que conforman el expediente figura documentación que acredita que el proceso judicial que sirve de fundamento a la rogación adquirió autoridad de cosa irrevocablemente juzgada, toda vez que fue aportada la decisión de la Suprema Corte de Justicia que torna definitiva la sentencia que sustenta el crédito invocado.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, conforme a la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales núm. DNRT-DT-2025-003, la hipoteca judicial provisional se concibe como una medida cautelar destinada a salvaguardar el crédito de un acreedor cuando este aún no reúne las condiciones para ser ejecutorio de manera definitiva. Asimismo, dicha disposición establece que, para la inscripción de una hipoteca judicial definitiva sustentada en sentencia, debe aportarse el documento que acredite que la decisión judicial ha adquirido la autoridad de cosa irrevocablemente juzgada.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en el caso de la especie se evidencia una incongruencia entre la rogación formulada y la documentación aportada, en razón de que en la doble factura se requiere la inscripción de una hipoteca judicial provisional, mientras que los documentos depositados acreditan que el crédito cuya garantía se procura inscribir reúne las condiciones para ser ejecutorio de manera definitiva. Ello se verifica en virtud de que la sentencia condenatoria fue recurrida en casación y fue aportada la decisión de la Suprema Corte de Justicia que acredita la culminación de dicho proceso. En consecuencia, no concurren los presupuestos necesarios para aplicar el principio de legalidad de la documentación en los términos exigidos por el Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, en lo que respecta a los inmuebles identificados como: *“Parcela 2-A-44-B, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 76,092.40 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014778 y Parcela 2-A-38-B-REF, Distrito Catastral núm. 37/1ra, con una extensión superficial de 17,285.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000014756”*, luego de verificar los asientos registrales de los mismos, respecto de los cuales también se procura inscribir la hipoteca judicial provisional; esta Dirección Nacional ha constatado que se encuentran transferidos en favor de terceros.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, se ha podido acreditar que sobre los inmuebles previamente señalados no procedería la inscripción de la actuación solicitada, en atención de que no

es posible aplicar los principios registrales de legitimidad y tracto sucesivo, respecto a que el derecho registrado existe y pertenece a su titular, y en cuanto a que, debe estar debidamente registrado y vigente el derecho contra quien se requiere la afectación o la inscripción de la carga o gravamen; esto, en vista de que el derecho de propiedad del deudor sobre los referidos inmuebles, está cancelado por transferencia.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el Artículo 32 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), consagra en cuanto al principio de legitimidad: *"el derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos."*

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el Principio de Tracto Sucesivo, dispone que: *"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"*.

CONSIDERANDO: Que, al respecto el Principio II de la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, establece el criterio de Legitimidad, indicando que: *"el derecho registrado existe y que pertenece a su titular"* y el de Especialidad, el cual consiste en: *"la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar"* (sic).

CONSIDERANDO: Que, finalmente, habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata partiendo de todo lo expuesto, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Higüey, por motivos distintos conforme lo establecido en los considerandos previos; tal y como se indicará 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 Higüey, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 43, 62, 63, 105, 106, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*);

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 Giovanni Aguzzi, en contra del oficio núm. O.R.303755, de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372610048, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Higüey, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/V08P-2SSK-TEFH-L8MJ>

