

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00094

FECHA
02-07-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0869

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de julio 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 veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), por la **Lukasz Zak**, polaco, mayor de edad, pasaporte núm. 77021815892, con domicilio en la calle Naftowa 35E/15, Sosnowiec (41-200), Polonia; y, **Aleksandra Zak**, polaca, mayor de edad, pasaporte núm. 88121712143, domiciliada y residente en Sielecka 28/124, Sosnowiec (41-200), Polonia, ambos con domicilio de elección en la Calle Rafael Augusto Sanchez, núm. 86, Roble Corporate Center, piso 9, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Republica Dominicana; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licenciados Luis Eduardo Pantaleón Vales, Nicoles M. Portes Guzman y Krystal Laurie Cabral Tejera**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-1898573-8, 402-2405451-6 y 402-1730860-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en la Calle Rafael Augusto Sanchez, núm. 86, Roble Corporate Center, piso 9, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Republica Dominicana.

En contra de los asientos registrales generados en el expediente **núm. 5642527959**:

a) **No. 340080647**, contentivo de Derecho de Propiedad a favor de FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, GARANTIA E INVERSION INMOBILIRIA SAMANA LAND BANK, RNC Núm. 1-33-47897-8. El derecho fue adquirido a SAMANA GROUP REH, S.R.L., RNC Núm. 1-32-61855-6. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 23/jul/2025, acto bajo firma privada legalizado por Luis Rafael Olalla Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4232. El presente inmueble se encuentra afectado a la modalidad de fideicomiso de conformidad con la ley 189-11 Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso; inscrito en el libro de títulos núm. 0343, folio núm. 176, y registro complementario, libro núm.361, folio núm. 087, en fecha 17 de diciembre del año 2025, a las 08:18 a.m., con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 416293450279, con una extensión superficial de 48,536.13 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná, identificado con la matricula núm. 3000539323”*;

b) **No. 340085423**, contenido de Derecho de Propiedad a favor de FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, GARANTIA E INVERSION INMOBILIRIA SAMANA LAND BANK, RNC Núm. 1-33-47897-8. El derecho fue adquirido a SAMANA GROUP REH, S.R.L., RNC Núm. 1-32-61855-6. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 23/jul/2025, acto bajo firma privada legalizado por Luis Rafael Olalla Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4232. El presente inmueble se encuentra afectado a la modalidad de fideicomiso de conformidad con la ley 189-11 Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso; inscrito en el libro de títulos núm. 0343, folio núm. 177, y registro complementario, libro núm. 361, folio núm. 088, en fecha 17 de diciembre del año 2025, a las 08:18 a.m., con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 416293540284, con una extensión superficial de 23,609.37 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná, identificado con la matrícula núm. 3000539324”*;

c) **No. 340080646**, contenido de Derecho de Propiedad a favor de FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, GARANTIA E INVERSION INMOBILIRIA SAMANA LAND BANK, RNC Núm. 1-33-47897-8. El derecho fue adquirido a SAMANA GROUP REH, S.R.L., RNC Núm. 1-32-61855-6. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 23/jul/2025, acto bajo firma privada legalizado por Luis Rafael Olalla Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4232. El presente inmueble se encuentra afectado a la modalidad de fideicomiso de conformidad con la ley 189-11 Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso; inscrito en el libro de títulos núm. 0343, folio núm. 175, y registro complementario, libro núm. 361, folio núm. 086, en fecha 17 de diciembre del año 2025, a las 08:18 a.m., con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 416293562368, con una extensión superficial de 2,219.81 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná, identificado con la matrícula núm. 3000539325”*;

VISTO: El expediente registral núm. 3642527959, inscrito el día diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 08:18:00 a.m., contenido de solicitud de Constitución de Fideicomiso, en virtud de acto bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), legalizado por el Lic. Luis Rafael Olalla Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4232; actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos de Samaná.

VISTO: El expediente registral núm. 5642631828, inscrito el día veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 03:19:00 a.m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, mediante instancia de fecha veintidós del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), actuación registral que culminó con el oficio núm. O.R.296020, de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El acto de alguacil núm. 320/2026, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Enrique Aguiar Alfau, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo de Santo Domingo; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a Fiduciaria Unión Capital, Fiducapital, S. A., en calidad de representante del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Garantía e Inversión Samaná Land Bank, titular registral del inmueble objeto de la presente actuación y Samaná Group Reh, S. R. L., en calidad de antiguos titulares.

VISTA: La instancia de fecha primero (1º) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), suscrita por los Lcdos. Rhadaisis Espinal Castellanos, Alberto Reyes Báez Julio Cesar Vargas Javier, Modesto Alexander

Martinez Eugenio y Lory Liranzo Campusano, en representación de la sociedad Samaná Group Reh, S.R.L., Y Merek Zmyslowski, contentiva de objeciones a Recurso Jerárquico.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles descritos como: 1) *“Parcela núm. **416293450279**, con una extensión superficial de **48,536.13** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná, identificado con la matrícula núm. **3000539323**”*; 2) *“Parcela núm. **416293540284**, con una extensión superficial de **23,609.37** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná, identificado con la matrícula núm. **3000539324**”*; y, 3) *“Parcela núm. **416293562368**, con una extensión superficial de **2,219.81** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná, identificado con la matrícula núm. **3000539325**”*.

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.296020, de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), relativo al expediente registral núm. 5642631828, emitido por el Registro de Títulos de Samaná, concerniente a la solicitud Principal de constitución de Fideicomiso, ejecutada bajo el expediente núm. 5642527959, mediante el cual fueron generados los asientos registrales siguientes:

i) **No. 340080647**, contentivo de Derecho de Propiedad a favor de FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, GARANTIA E INVERSION INMOBILIRIA SAMANA LAND BANK, RNC Núm. 1-33-47897-8. El derecho fue adquirido a SAMANA GROUP REH, S.R.L., RNC Núm. 1-32-61855-6. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 23/jul/2025, acto bajo firma privada legalizado por Luis Rafael Olalla Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4232. El presente inmueble se encuentra afectado a la modalidad de fideicomiso de conformidad con la ley 189-11 Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso; inscrito en el libro de títulos núm. 0343, folio núm. 176, y registro complementario, libro núm.361, folio núm. 087, en fecha 17 de diciembre del año 2025, a las 08:18 a.m., con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. **416293450279**, con una extensión superficial de **48,536.13** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná, identificado con la matrícula núm. **3000539323**”*;

ii) **No. 340085423**, contentivo de Derecho de Propiedad a favor de FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, GARANTIA E INVERSION INMOBILIRIA SAMANA LAND BANK, RNC Núm. 1-33-47897-8. El derecho fue adquirido a SAMANA GROUP REH, S.R.L., RNC Núm. 1-32-61855-6. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 23/jul/2025, acto bajo firma privada legalizado por Luis Rafael Olalla Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4232. El presente inmueble se encuentra afectado a la modalidad de fideicomiso de conformidad con la ley 189-11 Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso; inscrito en el libro de títulos núm. 0343, folio núm. 177, y registro complementario, libro núm. 361, folio núm. 088, en fecha 17 de diciembre del año 2025, a las 08:18 a.m., con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. **416293540284**, con una extensión superficial de **23,609.37** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná, identificado con la matrícula núm. **3000539324**”*;

iii) **No. 340080646**, contentivo de Derecho de Propiedad a favor de FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, GARANTIA E INVERSION INMOBILIRIA SAMANA LAND BANK, RNC Núm.

1-33-47897-8. El derecho fue adquirido a SAMANA GROUP REH, S.R.L., RNC Núm. 1-32-61855-6. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 23/jul/2025, acto bajo firma privada legalizado por Luis Rafael Olalla Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4232. El presente inmueble se encuentra afectado a la modalidad de fideicomiso de conformidad con la ley 189-11 Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso; inscrito en el libro de títulos núm. 0343, folio núm. 175, y registro complementario, libro núm. 361, folio núm. 086, en fecha 17 de diciembre del año 2025, a las 08:18 a.m., con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 416293562368, con una extensión superficial de 2,219.81 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná, identificado con la matricula núm. 3000539325”*;

con relación al inmueble identificado como: *“Solar núm. 14, de la manzana núm.979, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 366.54 metros cuadrados, ubicada en Santiago de los Caballeros; identificado con la matricula núm. 3001244206”*; propiedad del señor **Lidia Antonia Paulino Matías**.

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

- a) que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Samaná procuró la inscripción de constitución de Fideicomiso, con relación a los inmuebles antes descritos;
- b) que, la citada rogación fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos de Samaná, resultando los asientos registrales núm. **340080647, 340085423 y, 340080646**;
- c) que, la parte interesada interpuso una solicitud de reconsideración en contra de la ejecución positiva que generó los citados asientos registrales, la cual fue declarada inadmisibles por extemporánea y falta de notificación, mediante oficio núm. O.R.296020, de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026); y,
- d) que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) *“el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o b) una vez comunicada la decisión a las partes interesadas, por el Registro de Títulos, por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación; o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o d) el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.”*

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), considerándose publicitado una vez transcurridos treinta (30) días de su emisión, en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), no obstante, interpuso esta acción recursiva en fecha veintidós (22) del mes de mayo 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, 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

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

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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) **Samaná Group Reh, S.R.L.**, en calidad de antiguo titular del derecho de propiedad sobre los inmuebles objeto de la presente acción, y; ii) **Fideicomiso Irrevocable De Administración, Garantía e Inversión Inmobiliaria Samaná Land Bank**, debidamente representada por Fiducapital S. A., en calidad de titular registral del inmueble de referencia; y, iii) **Lukasz Zak y Aleksandra Zak**, en calidad de acreedores sobre los inmuebles en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado a las sociedades **Samaná Group Reh, S.R.L.**, y **Fideicomiso Irrevocable De Administración, Garantía e Inversión Inmobiliaria Samaná Land Bank**, mediante el citado acto de alguacil marcado con el núm. 320/2026, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Enrique Aguiar Alfau, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo de Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha 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, el presente recurso jerárquico se interpone en contra del oficio de rechazo emitido por el registro de títulos de Samaná, en fecha 30 de abril del 2026, por el cual se declara inadmisibles las solicitudes de reconsideración interpuestas por los señores Lukasz Zak y Aleksandra Zak, respecto a los certificados de títulos emitidos en ocasión del expediente núm. 5642527959, contentivo de constitución de fideicomiso, inscrito en fecha 17 de diciembre del 2025;
- ii. que, los señores Lukasz Zak y Aleksandra Zak, son acreedores de Samaná Group Reh, S.R.L., por la suma de USD\$1,334,148.13, más intereses convencionales pactados, en virtud de múltiples contratos de préstamos convertibles entre 2023 y 2024, así como pagarés notariales emitidos por el señor Marek Zmyslowski en calidad de gerente de dicha entidad;
- iii. que, el registro de títulos aplicó mecánicamente la hipótesis del artículo 166, literal a del Reglamento General de Registro de Títulos en cuanto al retiro de los duplicados el 25 de febrero del 2026. Este razonamiento adolece de un error de derecho insalvable, ya que los recurrentes son terceros absolutamente ajenos al proceso de constitución del fideicomiso, en ningún momento fueron parte, ni tuvieron la condición de partes interesadas respecto de los certificados emitidos, por ende, no tuvieron la facultad ni la obligación de retirar dichos duplicados;
- iv. que, sobre la notificación, fue realizada dentro del plazo correspondiente, ya que los señores Lukasz Zak y Aleksandra Zak cumplieron con el requisito de notificación mediante el acto 91/2026, instrumentado en fecha 27 de abril del 2026 por el ministerial Wilfredo Chireno González, depositada en el registro de títulos en fecha 28 de abril del 2026. El oficio de rechazo fue emitido el 30 de abril del 2026, esto es dos días después de que la constancia de notificación fuera depositada. Por lo que, al momento en que la registradora emitió su decisión, la constancia ya debía encontrarse físicamente en el registro de depósitos del expediente; la inadmisibilidad sin verificar el expediente completo ni los depósitos asociados al mismo constituye un error material determinante que vicia de nulidad la decisión;
- v. que, por todos los motivos de hecho y derecho expuestos, los suscritos tienen a bien solicitar declarar regular y válido en cuanto a la forma, acoger, en cuanto al fondo, por ser justo, procedente y reposa sobre base

legal fáctica suficiente; revocar en todas sus partes el oficio de rechazo emitido por el registro de títulos de Samaná en fecha 30 d abril del 2026; ordenar al referido órgano admitir y tramitar la solicitud de reconsideración interpuesta bajo el expediente 5642631828 respecto a la ejecución del expediente 5642527959, para que sean cancelados los certificados de títulos expedidos en fecha 17 de febrero del 2026 en favor del Fideicomiso Irrevocable De Administración, Garantía E Inversión Inmobiliaria Samaná Land Bank y en consecuencias, ordenar la reversión y reintegración registral de los referidos inmuebles al patrimonio de la entidad Samaná Group, S.R.L., en su condición de titular original de dichos activos previo a la inscripción impugnada.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la parte hoy recurrida, Samaná Group Reh, S.R.L., y Marek Zmysloski, en su escrito de defensa y objeciones, respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procura el rechazo del mismo, alegando, en síntesis, lo siguiente:

- a. que, el 23 de abril del 2026, los señores Lukasz Zak y Aleksandra Zak, depositaron ante el Registro de Títulos de Samaná, un recurso de reconsideración, en contra de la emisión de los certificados de títulos expedidos en fecha 17 de febrero del 2026, a favor del del Fideicomiso Irrevocable De Administración, Garantía E Inversión Inmobiliaria Samaná Land Bank, respecto de los inmuebles en cuestión;
- b. que, como respuesta a dicha solicitud, el 30 de abril del 2026, el Registro de Títulos de Samaná emitió el oficio de rechazo núm. 5642631828 fundamentando su decisión en que la parte recurrente no aportó constancia de notificación a las partes involucradas y, además interpuso el recurso fuera de plazo legalmente establecido;
- c. que, el recurso jerárquico, procura en esencia, que el Registro de Títulos cancele los Certificados de Títulos expedidos a favor del fideicomiso, y que revierta los inmuebles de referencia al patrimonio de Smana Group, S.R.L., y disponga de medidas precautorias o administrativas, sobre la base de alegaciones de naturaleza estrictamente crediticia, civil y eventualmente contenciosa, consistentes en supuestos prestamos, pagares, intimaciones de pago, embargos retentivos y alegaciones de distracción fraudulenta de activos. que, adicionalmente, no existe ni ha existido ante la jurisdicción competente en razón de la materia un proceso principal del cual pueda derivarse la supuesta acreencia alegada;
- d. que, ninguno de los documentos aportados por los hoy reclamantes demuestra la existencia de una carga, gravamen, restricción, medida judicial o administrativa inscrita y vigente sobre los inmuebles de referencia, con anterioridad a la actuación impugnada;
- e. que, el recurso de reconsideración que dio lugar al oficio de rechazo núm. 5642631828, emitido por el registro de títulos de Samaná, se sustentó en alegaciones de incumplimiento de obligaciones económicas, tales obligaciones, en el hipotético caso de ser ciertas, no revisten naturaleza registral ni constituyen impedimento legal para la inscripción o ejecución de los actos sometidos en el expediente original, toda vez que se trata de controversias propias del ámbito civil, comercial o de ejecución de obligaciones, cuya solución corresponde a los tribunales competentes;
- f. que, la alegada condición de acreedores de los señores Lukasz Zak y Aleksandra Zak, no les confiere derecho alguno para obstaculizar ni impedir un acto jurídico valido, como lo es la transferencia de los inmuebles aportados por Samaná Group, S.R.L., a favor del fideicomiso; toda vez, que el Registro no es la entidad llamada a declarar la existencia, monto, exigibilidad, preferencia, prelación o incumplimiento de créditos personales, ni a establecer si una operación fiduciaria constituye o no una supuesta distracción fraudulenta de activos, y;
- g. que, por tales motivos sea rechazado el presente recurso jerárquico sometida ante esta dirección nacional, por los señores Lukasz Zak y Aleksandra Zak, el 22 de mayo del 2026, notificada a la sociedad Samaná Group Reh, S.R.L., en contra del oficio de rechazo número 5642631828 emitido el 30 de abril del 2026, por ser improcedente, mal fundado y carente de base legal.

CONSIDERANDO: Que, con relación a los argumentos de la parte recurrente del caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el Registro de Títulos de Samaná, calificó de manera positiva la rogación original sometida a su escrutinio bajo el expediente registral núm. 3642527959, emitiendo los siguientes asientos registrales:

i) **No. 340080647**, contentivo de Derecho de Propiedad a favor de FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, GARANTIA E INVERSION INMOBILIRIA SAMANA LAND BANK, RNC Núm. 1-33-47897-8. El derecho fue adquirido a SAMANA GROUP REH, S.R.L., RNC Núm. 1-32-61855-6. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 23/jul/2025, acto bajo firma privada legalizado por Luis Rafael Olalla Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4232. El presente inmueble se encuentra afectado a la modalidad de fideicomiso de conformidad con la ley 189-11 Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso; inscrito en el libro de títulos núm. 0343, folio núm. 176, y registro complementario, libro núm. 361, folio núm. 087, en fecha 17 de diciembre del año 2025, a las 08:18 a.m., con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 416293450279, con una extensión superficial de 48,536.13 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná, identificado con la matrícula núm. 3000539323”*;

ii) **No. 340085423**, contentivo de Derecho de Propiedad a favor de FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, GARANTIA E INVERSION INMOBILIRIA SAMANA LAND BANK, RNC Núm. 1-33-47897-8. El derecho fue adquirido a SAMANA GROUP REH, S.R.L., RNC Núm. 1-32-61855-6. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 23/jul/2025, acto bajo firma privada legalizado por Luis Rafael Olalla Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4232. El presente inmueble se encuentra afectado a la modalidad de fideicomiso de conformidad con la ley 189-11 Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso; inscrito en el libro de títulos núm. 0343, folio núm. 177, y registro complementario, libro núm. 361, folio núm. 088, en fecha 17 de diciembre del año 2025, a las 08:18 a.m., con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 416293540284, con una extensión superficial de 23,609.37 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná, identificado con la matrícula núm. 3000539324”*, y;

iii) **No. 340080646**, contentivo de Derecho de Propiedad a favor de FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, GARANTIA E INVERSION INMOBILIRIA SAMANA LAND BANK, RNC Núm. 1-33-47897-8. El derecho fue adquirido a SAMANA GROUP REH, S.R.L., RNC Núm. 1-32-61855-6. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 23/jul/2025, acto bajo firma privada legalizado por Luis Rafael Olalla Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4232. El presente inmueble se encuentra afectado a la modalidad de fideicomiso de conformidad con la ley 189-11 Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso; inscrito en el libro de títulos núm. 0343, folio núm. 175, y registro complementario, libro núm. 361, folio núm. 086, en fecha 17 de diciembre del año 2025, a las 08:18 a.m., con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 416293562368, con una extensión superficial de 2,219.81 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná, identificado con la matrícula núm. 3000539325”*.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la calificación definitiva del Registro de Títulos, la parte recurrente procede a interponer formal solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inamisible en atención a que: *“no se aportó la notificación de las partes involucradas y haber sido interpuesto fuera del plazo establecido, incumplimiento los requisitos de forma dispuestos en el Reglamento General de Registro de Títulos”*.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional luego de haber realizado las investigaciones de lugar, así como el cómputo de los plazos procesales en ocasión del presente recurso jerárquico, se evidencia que la solicitud de reconsideración, declarada inadmisibles por extemporánea por parte del Registro de Títulos del Distrito Nacional, fue valorada de manera errónea, toda vez que, si bien es cierto el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece en su literal a), que los actos se consideran publicitados “*cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro*”, no menos cierto es que, en la especie, por tratarse de una solicitud en contra de una actuación sobre la cual los señores Lukasz Zak y Aleksandra Zak, hoy recurrentes, no podían retirar o tomar conocimiento de documento alguno, puesto que, tal y como ha declarado en la instancia recursiva, no fueron parte del proceso de constitución de fideicomiso, ni otorgaron su consentimiento en el acto que sirvió de base para la inscripción de la transferencia; por lo que, debió de aplicarse el literal c) de dicho artículo, el cual reza: “*una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión*”.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que: **a)** los duplicados de certificado de título emitidos a favor del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Garantía E Inversión Inmobiliaria Samaná Land Bank, fueron emitidos en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintiséis 2026, debidamente entregados y publicitados en fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026); y, **b)** los señores Lukasz Zak y Aleksandra Zak, incoaron la solicitud de reconsideración en fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), es decir, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Samaná, la parte interesada sometió en tiempo hábil la acción recursiva de la reconsideración conforme lo establece citado el artículo 166, literal c), del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro orden es preciso establecer que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, contentiva de constitución de fideicomiso, inscrita bajo el expediente registral núm. 5642527959, fue sustentada en base al acto bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), legalizado por el Lic. Luis Rafael Olalla Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4232, el cual culminó con la calificación positiva por parte del referido órgano registral, y generándose con esto los asientos registrales núm. **340080647, 340085423 y 340080646**, asentados el día diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintiséis 2026, sobre los inmuebles citados precedentemente, contentivos de *Derecho de Propiedad*, a favor de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Garantía E Inversión Inmobiliaria Samaná Land Bank; inscripciones sobre los cuales los señores los señores Lukasz Zak y Aleksandra Zak, intentaron la acción en reconsideración, toda vez que alegan ser acreedores de la sociedad Samaná Group Reh, S.R.L., y el señor Marek Zmysloski, representante de dicha entidad.

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de los argumentos antes establecidos y en respuesta a lo planteado por la parte recurrente, luego de haber realizado el análisis de los documentos que conforman el expediente, así como los sistemas de ejecución del Registro de Títulos y sistemas de investigación registral, hemos verificado que en los asientos registrales de los inmuebles de referencia, no se evidencia la existencia de hipoteca, carga, gravamen o anotación alguna debidamente inscrita que genere restricción o limitación a la inscripción de la constitución de fideicomiso, en favor de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Garantía E Inversión Inmobiliaria Samaná Land Bank.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, se ha podido acreditar que, al momento de la inscripción de la actuación registral concerniente a la constitución de fideicomiso, no se encontraba en proceso

otro expediente relacionado al caso que nos ocupa que impidiera la ejecución del mismo, o que, a su vez, resultara contradictoria o incompatible con dicha actuación. En efecto, la entidad Samaná Group Reh, S.R.L, gozaba de libre disposición de los inmuebles, ya que los mismos, no estaban afectados por limitaciones jurídicas que impidieran su transferencia.

CONSIDERANDO: Que, entre los principios que conforman la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, consistente en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios registrales rectores que establece la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario destaca el principio de legitimidad que establece: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*”. 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 artículo 28 de la Resolución núm. 788-2022 Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022) establece que: “*La prioridad para inscripciones y anotaciones se rige por la fecha, hora, minuto y segundos de ingreso del expediente al Registro de Títulos*”. A su vez, el Artículo 26 de la citada normativa consagra, respecto al principio de rogación que: “*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, cónsono con lo antes señalado, el artículo 19 del mencionado reglamento destaca que, el registro es constitutivo y convalidante. El derecho real, carga, gravamen, anotación o medida provisional sobre el inmueble, se constituye con la inscripción en el Registro de Títulos correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo planteado y en virtud del principio de legitimidad y el efecto convalidante y constitutivo que genera la inscripción registral, se presume la veracidad, validez y exactitud del derecho de propiedad registrado, que refleja la situación jurídica real del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, punto 40, de la Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales, resolución núm. DNRT-DT-2025-003, define al propietario como: “*Persona física o jurídica que tiene un derecho de propiedad registrado, amparado en un certificado de título o constancia anotada*”.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior, se infiere que, ante las motivaciones del resultado de la calificación positiva del expediente objeto de este recurso jerárquico, el Registro de Títulos de Samaná, valoró adecuadamente la documentación presentada para comprobar que la misma estaba completa y cumplía con los requisitos de forma y de fondo establecidos para la actuación registral solicitada y aplicando los principios registrales que regulan la normativa vigente.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma, la calificación positiva otorgada por el Registro de Títulos de Samaná, 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 Samaná, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 28, 32, 54, 62, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), artículo 3, punto 40 de la Resolución Núm. DNRT-DT-2025-003, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales;

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, interpuesto por la **Lukasz Zak y Aleksandra Zak**, en contra del oficio núm. O.R.296020, de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), relativo al expediente registral núm. 5642631828, emitido por el Registro de Títulos de Samaná, y, en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el indicado órgano registral; por los motivos antes expuestos.

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/yga