

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00098

FECHA
09-07-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-1001

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) 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 nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), interpuesto por **Francisco de Jesús Abreú Castillo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-3470654-3, domiciliado y residente en el 114-15, 111TH, Ave. South, Ozone Park, Queens, New York 11420, Estados Unidos de Norteamérica; **Maira Teresa Abreú Castillo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-4748259-5, domiciliada y residente en 50-05. 43rd Ave. Apto IF, Woodside, Queens, New York 11377, Estados Unidos de América; **María Guadalupe Abreú Castillo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-4765914-3, domiciliada y residente en 14 Villanova, Irvine, California, Unidos de Norteamérica y ocasionalmente para fines de este acto en la calle Marcos Rojas núm. I, Los Trinitarios; debidamente representados por la **Licda. Gissel M. Sánchez Abreú de Rubio**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1247577-7 domiciliada y residente en la calle Marcos Rojas núm. I, Los Trinitarios, conforme poder especial firmado por las partes en fecha dos (2) de julio del año dos mil veintidós (2022) y apoderada especial conjuntamente con la **Lcda. Juana Marte**, de nacionalidad dominicana, soltera, cédula de identidad y electoral núm. 001-1055078-7 y la **Lcda. Elida Arias**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0852643-5; con estudio profesional abierto en la Ave. 27 de febrero 205, Edif. Boyero II, Suite 301, Naco, Distrito Nacional, email elidaarias asoc@hotmail.com, teléfonos 809-563-7745, 809-227-7745 y 829-679-2053, y la calle Eugenio Contreras núm. 1-B, del Sector Los Trinitarios, del Municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo.

En contra del Oficio de rechazo núm. O.R.299082, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642632725.

VISTO: El expediente registral núm. 5642631974, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 08:55:00 a. m., contentivo de solicitud de transferencia por venta en virtud del acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre: **Fiduciaria Universal, S. A.**, debidamente representada por Rafael Antonio Montalvo Lora, y Rebecca Wachsmann Fleischmann, sociedad que actúa en nombre y representación del **Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión Armonía de las Terrenas**, en calidad de vendedor; **Agasajos Desing JR, S. R. L.**, debidamente representado por Bartolo Capurro Musa, en calidad de Fideicomitente Promotor, y **Maira Teresa Abreú Castillo, María Guadalupe Abreú Castillo y Francisco de Jesús Abreú Castillo**, en calidad de comparadores, legalizadas las firmas por el Dr. Aridio Ant. Guzmán Rosario, notario público de los del número de Santa Barbara de Samaná, con matrícula núm. 6403; corregido mediante adendum de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026); en relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional: F-203, identificada como: núm. 414336913890:F-203, Edificada dentro del Condominio Residencial Armonía de las Terrenas, con una extensión superficial de 93.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, identificado con el núm. 3000740833.”*

VISTOS: El expediente registral núm. 5642632725, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 11:13:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, mediante instancia de fecha 22 de mayo del año 2026; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil núm. 1875/2026, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026) instrumentado por el ministerial Víctor Hugo Mateo Morillo, alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; mediante el cual los señores **Maira Teresa Abreú Castillo, María Guadalupe Abreú Castillo y Francisco de Jesús Abreú Castillo**, les notifican la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Rafael Antonio Montalvo Lora**, representante de **Fiduciaria Universal, S. A.**, a la vez representante de **Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión Armonía de las Terrenas**, en calidad de vendedor y titular del derecho de propiedad del inmueble en cuestión; y al señor Bartolo Capurro Musa, representante de **Agasajos Desing JR, S. R. L.**, en calidad de Fideicomitente Promotor.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: *“Unidad Funcional: F-203, identificada como: núm. 414336913890: F-203, Edificada dentro del Condominio Residencial Armonía de las Terrenas, con una extensión superficial de 93.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, identificado con el núm. 3000740833.”*

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.299082, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral núm. 5642632725; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud de Transferencia por Venta, en relación con el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional: F-203, identificada como: núm. 414336913890: F-203, Edificada dentro del Condominio **Residencial Armonía de las Terrenas**, con una extensión superficial de 93.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, identificado con el núm. 3000740833*”; propiedad de **Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión Armonía de las Terrenas**.

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

- a) La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Samaná, procuraba la inscripción de la Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Samaná, a través del oficio núm. O.R.299082, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), y;
- c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por **Juana Yokasta Marte Frías**, cédula de identidad y electoral núm. 001-1055078-7, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha nueve (09) del mes de junio 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, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

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) **Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión Armonía de las Terrenas**, a la vez representada por **Fiduciaria Universal, S. A.**, debidamente representada por **Rafael Antonio Montalvo Lora**, en calidad de vendedor y titular del derecho de propiedad del inmueble en cuestión; y **Agasajos Desing JR, S. R. L.**, debidamente representado por el señor Bartolo Capurro Musa; en calidad de promotor del Fideicomiso; ii) **Maira Teresa Abreú Castillo, María Guadalupe Abreú Castillo y Francisco de Jesús Abreú Castillo**, en calidad de compradores y parte recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Rafael Antonio Montalvo Lora**, representante de **Fiduciaria Universal S. A.**, a la vez representante de **Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión Armonía de las Terrenas**, en calidad de vendedor y titular del derecho de propiedad del inmueble en cuestión; y al señor Bartolo Capurro Musa, representante de **Agasajos Desing JR, S. R. L.**, en calidad de Fideicomitente Promotor, en calidad de titular del inmueble precitado, mediante el acto de alguacil núm. 1875/2026, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026) instrumentado por el ministerial Víctor Hugo Mateo Morillo, alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha once (11) del mes de junio 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 interpuesta 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 del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, en fecha 6 de octubre del año 2022, los señores solicitantes adquirieron de Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión Armonía de las Terrenas, (vendedor) y Agasajos Desing JR. S.R.L., el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional: F-203, identificada como: núm. 414336913890: F-203, Edificada dentro del Condominio Residencial Armonía de las Terrenas, con una extensión superficial de 93.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, identificado con el núm. 3000740833”*.
- ii. Que, en fecha 27 de mayo del año 2026, el Registro de Títulos de Samaná, emitió un oficio de inadmisibilidad, al expediente 5642631974, por la solicitud de reconsideración al rechazo por la transferencia, por falta de notificación a las partes involucradas;

- iii. Que, en fecha 17 de mayo del año 2026, el Registro de Títulos de Samaná, emitió un oficio de rechazo en virtud de que en el contrato de venta de fecha 06 de octubre del año 2022, se estipula que fue hecho, redactado y firmado en Santa Bárbara de Samaná, cuando conforme al sello del notario se puede evidenciar que la jurisdicción competente del Dr. Aridio Antonio Guzmán, es el municipio de las Terrenas.
- iv. Que, en fecha 29 de enero del año 2026, se realizó un adendum del contrato de venta de fecha 6 de octubre del año 2022, a los fines de subsanar las irregularidades cometidas en el mismo, documento que fue aportado como elemento probatorio.
- v. Que, por tales motivos, se solicita lo siguiente: **Primero:** Acoger, el recurso jerárquico oficio O. R.299082, de fecha 27 de mayo del año 2026 inadmisibles oficios O.R. 297316, de fecha 17 de mayo del año 2026 (Rechazo); **Segundo:** Ordenar la ejecución de la venta suscrita entre Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión Armonía de las Terrenas, en relación al inmueble en cuestión; **Tercero:** Ordenar la cancelación del duplicado del certificado de títulos correspondiente al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional: F-203, identificada como: núm. 414336913890: F-203, Edificada dentro del Condominio Residencial Armonía de las Terrenas, con una extensión superficial de 93.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, identificado con el núm. 3000740833”* ; **Cuarto:** Ordenar la emisión del certificado de títulos a favor de los señores **Maira Teresa Abreú Castillo, María Guadalupe Abreú Castillo y Francisco de Jesús Abreú Castillo.**

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Samaná procedió a rechazar la rogación original en atención a *“(…) que el acto de venta de fecha 06/10/2022, el notario actuante tiene competencia en el municipio Las Terrenas, sin embargo, el hecho y firmado indica municipio de Samaná, lo cual constituye una irregularidad insubsanable (…)”*.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, ciertamente para el conocimiento del expediente registral original descrito en la referencia, fue aportado como documento base el acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzmán Rosario, quién conforme al sello estampado en el contrato, pertenece a la jurisdicción de las Terrenas.

CONSIDERANDO: Que, en el referido acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), utilizado como documento base para la actuación que nos ocupa, se consignó que las firmas que fueron plasmadas en el mismo, fueron legalizadas en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, es decir, fuera de la competencia territorial del notario actuante (*municipio de Las Terrenas*) lo que contraviene con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley núm. 140-15 del Notariado, que establece dentro de las prohibiciones oponibles a los notarios públicos, *ejercer sus funciones fuera de su jurisdicción o establecer otra oficina o estudio distinto al registrado en el Colegio Dominicano de Notarios.*

CONSIDERANDO: Que, no obstante, se ha verificado que, dentro de la documentación aportada por ante el Registro de Títulos de Samaná para la valoración del expediente en cuestión, fue aportado como documento complementario el acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), contentivo de adendum al contrato de venta bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), en el cual se rectificó el estado civil de la señora **Maria Guadalupe Abreu Castillo**, en calidad de compradora, a los fines de establecerla como soltera, y a su vez, quedó solventada la irregularidad contenida en el documento base, en relación a la jurisdicción del notario, toda vez que, en la citada adenda se indica que el acto fue hecho y firmado de buena fe en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, y que las firmas contenidas en él fueron legalizadas por el Dr. Aridio Antonio Guzmán Rosario, notario público de los del número de Las Terrenas, provincia Samaná, con matrícula núm. 6403.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, de acuerdo con lo descrito en los párrafos anteriores, los supuestos que dieron origen al rechazo de la rogación original con relación a la legalización de firmas fuera de la jurisdicción del notario actuante, fueron corregidos con el depósito del acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), contentivo de adendum al acto de venta bajo firma privada original.

CONSIDERANDO: Que, ante este escenario, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar a su vez, que, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por Venta*), constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución núm. DNRT-DT-2025-003, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa 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, y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.*

788-2022); 54 de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **Maira Teresa Abreú Castillo, María Guadalupe Abreú Castillo y Francisco de Jesús Abreú Castillo**, en contra del oficio núm. O.R.299082, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642632725; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, realizar las siguientes actuaciones respecto al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional: **F-203**, identificada como: núm. **414336913890: F-203**, Edificada dentro del Condominio **Residencial Armonía de las Terrenas**, con una extensión superficial de **93.50 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, identificado con el núm. **3000740833**”* y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original del certificado de título correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de **Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión Armonía de las Terrenas**.
- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de **Francisco de Jesús Abreú Castillo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-3470654-3; **Maira Teresa Abreú Castillo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-4748259-5 y **María Guadalupe Abreú Castillo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-4765914-3; personas debidamente representados por Gissel Mercedes Sánchez Abreú de Rubio, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1247577-7. El derecho fue adquirido a **Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión Armonía de las Terrenas**, RNC núm. 1-31-88143-2, sociedad representada por **Fiduciaria Universal, S. A.**, RNC núm. 1-30-95165-9; quien a la vez se encuentra debidamente representado por Rafael Antonio Montalvo Lora, de nacionalidad dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1414019-7 y Rebecca Wachsmann, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0414694-3. El derecho tiene su origen en **Transferencia por Venta**, en virtud de acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzmán Rosario, notario público de los del número de Las Terrenas, con matrícula núm. 6403, ratificado por el acto bajo

firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzmán Rosario, notario público de los del número de Las Terrenas, con matrícula núm. 6403.

- iii. Practicar el asiento registral en el registro complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

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

SEXTO: 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