

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00061

FECHA
22-04-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0665

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de abril 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 quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), por el **Lcdo. Manuel A. M. Adames Lockward**, dominicano, mayor edad, casado, cédula de identidad y electoral núm. 001-0531801-8, domiciliado y residente en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná.

En contra del Oficio núm. O.R.276473, de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642526030.

VISTO: El expediente registral núm. 5642526030, inscrito en fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2025), a las 10:26:00 a. m., contentivo de solicitud de Anotación Preventiva, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, con relación a los inmuebles identificado como: **1- “Parcela núm. 414305624780, con una extensión superficial de 573.41 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449155; 2- “Parcela núm. 414305627700, con una extensión superficial de 605.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449158; 3- “Parcela núm. 414305624485, con una extensión superficial de 608.72 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449154; 4- “Parcela núm. 414305628404, con una extensión superficial de 974.31 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449159; 5- “Parcela núm. 414305624284, con una extensión superficial de 483.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449153; 6- “Parcela núm. 414305827243, con una extensión superficial de 466.34 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449157; 7- “Parcela núm. 414305624096, con una extensión superficial de 514.11 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449152; 8- “Parcela núm. 414305624096, con una extensión superficial de 514.11 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449152”** en virtud de:

acto bajo firma privada suscrito entre: Jardines de la Bonita, S. R. L., debidamente representada por Mario Rodríguez Bruña y Manuel Antonio Moisés Adames, en fecha 28 de octubre del año 2021, legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzman Rosario, notario público de los del número de las Terrenas; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos Samaná, a través del oficio núm. O. R.276473, de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: 1- *“Parcela núm. 414305624780, con una extensión superficial de 573.41 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449155; 2- “Parcela núm. 414305627700, con una extensión superficial de 605.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449158; 3- “Parcela núm. 414305624485, con una extensión superficial de 608.72 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449154; 4- “Parcela núm. 414305628404, con una extensión superficial de 974.31 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449159; 5- “Parcela núm. 414305624284, con una extensión superficial de 483.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449153; 6- “Parcela núm. 414305827243, con una extensión superficial de 466.34 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449157; 7- “Parcela núm. 414305624096, con una extensión superficial de 514.11 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449152; 8- “Parcela núm. 414305624096, con una extensión superficial de 514.11 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449152”.*

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico en contra del Oficio núm. O.R. 276473, de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642526030, concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud Anotación Preventiva, sobre los inmuebles identificados como: 1- *“Parcela núm. 414305624780, con una extensión superficial de 573.41 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449155; 2- “Parcela núm. 414305627700, con una extensión superficial de 605.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449158; 3- “Parcela núm. 414305624485, con una extensión superficial de 608.72 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449154; 4- “Parcela núm. 414305628404, con una extensión superficial de 974.31 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449159; 5- “Parcela núm. 414305624284, con una extensión superficial de 483.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449153; 6- “Parcela núm. 414305827243, con una extensión superficial de 466.34 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449157; 7- “Parcela núm. 414305624096, con una extensión superficial de 514.11 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449152; 8- “Parcela núm. 414305624096, con una extensión superficial de 514.11 metros cuadrados, ubicado en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, identificado núm. 3000449152”*, propiedad de **Mario Rodríguez Bruña y Ana Isabel Armet Castro**.

CONSIDERANDO: Que, del análisis 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 Anotación Preventiva, 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. 276473, de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), relativo al expediente núm. 5642526030, y;
- c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece que: “*Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados 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) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, en el caso que nos ocupa, el recurso jerárquico quedó habilitado una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de la emisión del oficio de rechazo núm. O.R. 276473, de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral núm. 5642526030.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado en fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), no obstante, la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del oficio de rechazo por el señor Manuel Antonio Moisés Adames Lockward, cédula de identidad núm. 001-0531801-8, e interpuso esta acción recursiva en fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia, toda vez que el mismo venció el día ocho (08) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026)¹.

CONSIDERANDO: Que, no cumpliendo con el requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibles este recurso jerárquico por haberse interpuesto extemporáneamente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta 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 contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 171, 172, 173, 174 y 176 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*).

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

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

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/gmgj