



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00129**

FECHA  
**17-07-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-1063**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) día del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por los señores **Dennis Francisco Medina**, de nacionalidad americana, mayor de edad, soltero, portador del pasaporte Núm. 676182919 y licencia de conducir Núm. 26 724 294, y **Andrzej Pawel Gilewicz**, de nacionalidad americana, mayor de edad, soltero, portador del pasaporte Núm. A11158303 y licencia de conducir Núm. 33 785 929, domiciliados y residentes en 113 W Walnut Lane, Philadelphia PA 19144; y la sociedad comercial **Canaterrena, S. R. L.**, RNC Núm. 1-01-14247-2, con su domicilio social ubicado en la calle Nuestra Señora Del Carmen, Núm. 75, del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, debidamente representada por el señor **Alex Marcelo Trottier Ortega**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-3397759-0; todos representados por el **Dr. Samuel Bernardo Willmore Phipps**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 065-0002049-7, con estudio profesional abierto en la Calle María Trinidad Sánchez Núm. 4 de la ciudad de Samaná, en el estudio jurídico Willmore Phipps & Asociados, S. R. L., correo electrónico samuelwp@hotmail.com, Tel: 809-802-3654.

En contra del Oficio Núm. O.R.261815, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral No. 5642521953.

VISTO: El expediente registral No. 5642520046, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 11:54:21 a. m., contentivo de Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre la sociedad comercial **Canaterrena, S. R. L.**, debidamente representada por **Alex Marcelo**

**Trottier Ortega** (vendedora), y los señores **Dennis Francisco Medina y Andrzej Pawel Gilewicz** (compradores), legalizadas las firmas por la Licda. Carlixa Ramón Espinal, notario público de los del número de Samaná, matrícula Núm. 3992, en relación con el inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 414326144821, con una extensión superficial de 851.40 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, identificado con la matrícula Núm. 3000226763*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, mediante oficio Núm. O.R.259155, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 5642521953, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 01:01:39 p.m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 414326144821, con una extensión superficial de 851.40 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, identificado con la matrícula Núm. 3000226763*”.

#### 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.261815, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642521953; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Transferencia por venta, en relación con el inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 414326144821, con una extensión superficial de 851.40 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, identificado con la matrícula Núm. 3000226763*”; propiedad de la sociedad comercial **Canaterrena, S. R. L.**

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro por Samuel Bernardo Willmore Phipps, cédula de identidad y electoral Núm. 065-0002049-7 e interpuso esta acción recursiva en fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>.

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

---

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

interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) la sociedad comercial **Canaterrena, S. R. L.**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, vendedora y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) los señores **Dennis Francisco Medina y Andrzej Pawel Gilewicz**, en calidad de compradores y parte recurrente de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, ambas partes mencionadas son los recurrentes del presente recurso jerárquico y están representados por el **Dr. Samuel Bernardo Willmore Phipps**, es por ello, que no se requiere el depósito de la notificación.

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, 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, bajo el expediente Núm. 5642520046, procura la Transferencia por venta, con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de Samaná rechazó la rogación original a través del Oficio Núm. O.R.259155, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), fundamentándose en el hecho de que, la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Alex Marcelo Trottier Ortega** presenta irregularidades manifiestas; **c)** que, la parte interesada solicitó la reconsideración de la rogación, mediante el expediente Núm. 5642521953; **d)** que, el Registro de Títulos mediante el oficio Núm. O.R.261815, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), declaró inadmisibles las solicitudes de reconsideración por falta de notificación a los compradores; **e)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, para la valoración del fondo de esta acción, se ha observado 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 veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), fue inscrito el expediente Núm. 5642520046, en el cual se solicitó la Transferencia por venta del inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 414326144821, con una extensión superficial de 851.40 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, identificado con la matrícula Núm. 3000226763*”, propiedad de la sociedad comercial **Canaterrena, S. R. L.**, a favor de los señores **Dennis Francisco Medina y Andrzej Pawel Gilewicz**; **ii)** que, el Registro de Títulos de Samaná solicitó la comparecencia del señor **Alex Marcelo Trottier Ortega**, y el mismo compareció por la vía telemática, en calidad de representante de la referida entidad, estableciendo que ratifica la venta del inmueble y presentó su cédula vigente, la cual se le había extraviado y tuvo que solicitar la expedición de un duplicado; **iii)** que, el Registro de Títulos rechazó el expediente en virtud de que la copia depositada de la cédula de identidad y electoral del señor **Alex Marcelo Trottier Ortega**, presenta

irregularidades manifiestas; **iv**) que, mediante el expediente Núm. 5642521953 se solicitó la reconsideración, emitiendo el Registro de Títulos el oficio Núm. O.R.261815, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), mediante el cual declara inadmisibile el recurso toda vez que no fue depositada la notificación a las demás partes involucradas; **v**) que, en el expediente original fue depositada la copia de la cédula de identidad y electoral del indicado señor, y se puede ver en los registros de la Junta Central Electoral, que ese es su número de cédula, por lo que la situación fue solucionada; **v**) que, en razón de lo expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio Núm. O.R.261815, emitido por el Registro de Títulos de Samaná, y se ordene la Transferencia por venta del inmueble en cuestión, a favor de los señores **Dennis Francisco Medina y Andrzej Pawel Gilewicz**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, el Registro de Títulos de Samaná procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la copia del documento de identidad aportado, respondiendo dicha institución, mediante comunicación de fecha 28 de abril del año 2025, lo siguiente: “... *comunicamos que las informaciones que figuran en la copia aportada de la cédula No. 402-3397759-0, a nombre de ALEX MARCELO TROTTIER ORTEGA, no se corresponden con el contenido en nuestra base de datos*”.

CONSIDERANDO: Que, como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Samaná, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: “*la copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-3397759-0 correspondiente al señor ALEX MARCELO TROTTIER ORTEGA, presenta irregularidades manifiestas (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos señalados por la parte recurrente, es importante indicar que, el Registro de Títulos para realizar su calificación observó los artículos 17 literal L y 65 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), a saber:

- Artículo 17, literal L: Informar a la Dirección Nacional de Registro de Títulos de cualquier situación irregular, así como de cualquier intento de cometer actos ilícitos, o de cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter.
- Artículo 65. Si el Registrador de Títulos evidencia razonablemente una situación de irregularidad manifiesta de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación procede a su rechazo, informa a las partes, y remite el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, una vez vencidos los plazos de los recursos administrativos para que ésta adopte las providencias de lugar.

CONSIDERANDO: Que, se ha podido constatar que, para el conocimiento de la investigación del expediente original Núm. 5642520046 remitido a esta Dirección Nacional, la parte interesada aportó en este órgano una nueva copia de la cédula de identidad y electoral del señor **Alex Marcelo Trottier Ortega**.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la copia del documento de

identidad con el plástico aportado con el código de seguridad Núm. V12458403, respondiendo dicha institución, mediante comunicación de fecha 10 de julio del año 2025, lo siguiente: “... *comunicamos que las informaciones que figuran en la copia aportada de la cédula Núm. 402-3397759-0, a nombre de ALEX MARCELO TROTTIER ORTEGA, se corresponden con el contenido en nuestra base de datos*”.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos considera necesario aclarar que, aunque fue aportada una nueva copia de la cédula de identidad y electoral del señor antes mencionado, el registrador de títulos rechazó y remitió a la Dirección Nacional de Registro de Títulos el expediente en cuestión debido a que la referida cédula de identidad y electoral presentaba irregularidades manifiestas, por ser acreditada por la autoridad competente la adulteración de este documento público (*Junta Central Electoral*). En efecto, del análisis armonizado y combinado de los atendidos esbozados precedentemente, se deduce que dicho acto administrativo se fundamentó según la norma vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, ante la situación expuesta, es oportuno establecer que, sobre la presentación y utilización de documentos irregulares para generar la inscripción de una actuación registral, no es posible acoger este recurso jerárquico, por los efectos jurídicos que generaría su aceptación, relativos a constituir el derecho real requerido y mantener la prioridad en el libro diario del Registro de Títulos del expediente recurrido con irregularidades evidenciadas.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el principio de debido proceso, contemplado en el artículo 3, numeral 22 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece que: “**Las actuaciones administrativas se realizarán de acuerdo con las normas de procedimiento** y competencia establecidas en la Constitución y las leyes, con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción”.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, es preciso destacar que, a la luz de la Sentencia TC/0609/23, emitida por el Tribunal Constitucional de la República Dominicana, en fecha 11 de septiembre del 2023, respecto a la buena fe, señala, entre otros, que: “*la buena fe no solo se establece por la compra a la vista de un certificado de título, sino también por los hechos generados antes, durante y después del negocio jurídico que permiten establecer la sinceridad del negocio realizado por las partes*”.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar este recurso jerárquico, ya que en el expediente objeto de la presente acción, se presentó ante el Registro de Títulos un documento público con irregularidades manifiestas, con rasgos evidentes de adulteración, en contraposición al debido proceso administrativo; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa del Registro de Títulos de Samaná, como se indicará en la parte dispositiva de la 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 Samaná a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 17 literal “1”, 62, 63, 65, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); y, 3, numeral 22 de la Ley 107-13, sobre los 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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **Dennis Francisco Medina y Andrzej Pawel Gilewicz**, y la sociedad comercial **Canaterrena, S. R. L.**, en contra del oficio Núm. O.R.261815, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642521953; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

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

IDRL/saub