



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00017**

FECHA  
**31-01-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-0011**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha treinta y uno (31) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), años 178 de la Independencia y 159 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Pedro De Jesús Musa Velázquez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0155612-4, casado con **Patria Fernández Veras**, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0154558-0, domiciliados y residentes, en la Manzana D, No. 14, sector el Milloncito, Distrito Nacional, Santo Domingo, República Dominicana, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Aridio Antonio Guzmán Rosario y Andy Taveras Liriano**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 066-0007660-5, y 134-0001365-5, con estudio profesional abierto en la Palza Kanesh, Local No. 12, Calle Juan Pablo Duarte, esquina José Padilla, Municipio Las Terrenas, provincia Samaná, República Dominicana., Tel. 809-225-5841; 809-496-7050 y correo electrónico ataveras2784@gmail.com.

En contra del Oficio No. O.R.,142895 de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642105467.

VISTO: El expediente registral No. 5642105467, inscrito en fecha primero (01) de octubre del año dos mil veinte (2021), a las 12:34:00 p.m., contenido de solicitud de inscripción de transferencia mediante Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por los señores **Marie-Odilie Del Trieu-Fraise, Sabine Marie-Paule Jeanne Fraise, y Jacques Guillaume Julien Fraise**, (vendedores) y **Pedro De Jesús Musa Velázquez**, casado con **Patria Fernández Veras** (compradores) legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzman Rosario, notario público de los del número para el municipio de Las Terrenas, matrícula No. 6403, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 415315306015, con una extensión superficial de 2,500.53 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santa Barbara de Samaná y provincia Samaná; identificado con la matrícula No.*

3000229098”, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, a través del Oficio No. O.R.142895 de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), fundamentado en lo siguiente: “...*Se rechaza la presente solicitud, en razón de que este Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de cumplir con la presente rogación, en virtud de que es un requerimiento indispensable la presentación de los documentos de identidad vigentes de las partes*” (sic); proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 026/2022, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Lic. Carlos Paulino De Jesús García, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná; mediante el cual el señor **Pedro De Jesús Musa Velázquez**, le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Marie-Odilie Del Trieu-Fraise, Sabine Marie-Paule Jeanne Fraise, y Jacques Guillaume Julien Fraise**, en calidad de propietarios del inmueble de referencia.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela No. 415315306015, con una extensión superficial de 2,500.53 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santa Barbara de Samaná y provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000229098*”,

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 No. O.R.142895 de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 5642105467 emitido por el Registro de Títulos de Samaná; cuya rogación original versa sobre una solicitud de inscripción de transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por los señores **Marie-Odilie Del Trieu-Fraise, Sabine Marie-Paule Jeanne Fraise, y Jacques Guillaume Julien Fraise**, (vendedores) y **Pedro De Jesús Musa Velázquez**, casado con **Patria Fernández Veras** (compradores) legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzman Rosario, notario público de los del número para el municipio de Las Terrenas, matrícula No. 6403, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 415315306015, con una extensión superficial de 2,500.53 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santa Barbara de Samaná y provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000229098*”.

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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal

que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>; por lo que, 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, 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a los señores **Marie-Odilie Del Trieu-Fraise, Sabine Marie-Paule Jeanne Fraise, y Jacques Guillaume Julien Fraise**, en calidad de titulares registrales, a través del acto de alguacil No. 026/2022, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Lic. Carlos Paulino De Jesús García, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná; sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que, el Registro de Títulos de Samaná, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en que no fueron depositados los documentos de identidad actualizados y vigentes de los señores **Marie-Odilie Del Trieu-Fraise, Sabine Marie-Paule Jeanne Fraise, y Jacques Guillaume Julien Fraise**.

CONSIDERANDO: 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, mediante oficio de corrección de fecha 16 de noviembre del año 2021, emitido por el Registro de Títulos de Samaná, fue solicitado entre otras cosas, la comparecencia de los señores **Marie-Odilie Del Trieu-Fraise, Sabine Marie-Paule Jeanne Fraise, y Jacques Guillaume Julien Fraise**; así como el depósito de los documentos de identidad vigentes y actualizados. **ii)** que, intentando dar cumplimiento a los requerimientos descritos precedentemente, las partes hicieron todas las diligencias de lugar con la finalidad de contactar a los vendedores, sin embargo, no fue posible localizarlos, por lo que, mediante instancia motivada responde al registro de títulos explicando la imposibilidad de cumplir con los requerimientos. **iii)** que, se sienten obligados a lo imposible debido a que han hecho lo humanamente posible para contactar a los vendedores.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, tenemos a bien indicar que en el acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), fueron consignadas las generales de los vendedores de la forma siguiente: **Marie-Odilie Del Trieu-Fraise**, francesa, mayor de edad, soltera, Carta de identidad No. 000811100251; **Sabine Marie-Paule Jeanne Fraise**; francesa, mayor de edad, soltera, Carta de identidad No. 04017500296; y **Jacques Guillaume Julien Fraise**, francés, mayor de edad, soltero, Carta de identidad No. 040175500296, tal cual se encuentran publicitados en el asiento registral de derecho de propiedad del inmueble de referencia.

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, dentro de las documentaciones depositadas para transferencia que nos ocupa, se encuentran las copias de forma legibles de los documentos de identidad de los señores **Marie-Odilie Del Trieu-Fraise, Sabine Marie-Paule Jeanne Fraise y Jacques Guillaume Julien Fraise**, correspondientes a los Nos. 000811100251; 04017500296; y 040175500296, dando cumplimiento así al ***Principio de Especialidad*** en cuanto al sujeto.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es importante señalar que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución No. DNRT-R-2019-00121, de fecha 19 del mes de septiembre del año 2019 estableció que: “...*nadie está obligado a lo imposible, lo que conduce a que la norma legal indicada tendrá que respetarse únicamente en la medida en que el razonamiento lógico permita aplicar.*”<sup>2</sup>. En este caso específico, las partes han hecho las debidas diligencias con la finalidad de registrar el inmueble de referencia en su nombre, no obteniendo un resultado positivo.

CONSIDERANDO: Que, luego de analizar los documentos presentados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, se ha verificado los siguientes hechos: **a)** que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, que establece los requisitos para las actuaciones registrales; **b)** que los vendedores otorgaron su consentimiento para la venta, mediante poder de representación a cuyo mandato esta legalizado las firmas por notario público, adquiriendo carácter de autenticidad por haber sido plasmada en presencia de un oficial dotado de fe pública.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 14, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “***Principio de buena fe: en cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes***”.

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, de conformidad con lo que establece el ***Principio de buena fe***, descrito en el párrafo anterior y el ***Principio de Especialidad***, establecido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Samaná; y acoge la rogación original, 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 el Principio II, párrafo II., y los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); artículos 3, numeral 14 y 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

---

<sup>2</sup> Consultable en: [https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones\\_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf](https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf)

## 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, incoado por el señor **Pedro De Jesús Musa Velázquez**, en contra del oficio No. O.R.142895 de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 5642105467 emitido por el Registro de Títulos de Samaná; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, contentiva de inscripción de transferencia por Venta, contenida en el acto bajo firma privada, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por los señores **Marie-Odilie Del Trieu-Fraise, Sabine Marie-Paule Jeanne Fraise, y Jacques Guillaume Julien Fraise**, (vendedores) y **Pedro De Jesús Musa Velázquez**, casado con **Patria Fernández Veras** (compradores) legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzman Rosario, notario público de los del número para el municipio de Las Terrenas, matrícula No. 6403, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 415315306015, con una extensión superficial de 2,500.53 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santa Barbara de Samaná y provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000229098”* Y, en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, relativo al inmueble de referencia, emitido en favor del señor **Marie-Odilie Del Trieu-Fraise, Sabine Marie-Paule Jeanne Fraise, y Jacques Guillaume Julien Fraise**.
- B) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, relativo al inmueble de referencia, en favor de los señores **Pedro De Jesús Musa Velázquez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0155612-4 y **Patria Fernández Veras**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0154558-0, casados entre sí.
- C) Practicar el asiento registral en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

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

QUINTO: 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.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/ecg