



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00072

FECHA
03-08-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0970

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha tres (03) días del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), años 177 de la Independencia y 158 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 trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Jesús Manuel Jiménez Díaz**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1220892-1, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Natanael De Los Santos Alcántara**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1118687-0, con estudio profesional abierto en esta ciudad de Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000050772, de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021284385 (Expediente Original No.9082021148171).

VISTO: El expediente registral No. 9082021284385 (Expediente Original No.9082021148171), inscrito en fecha veintitrés (23) de marzo del año dos mil veinte (2021), a las 03:20:58 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de transferencia mediante Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil doce (2012), suscrito por los señores **Jorge Juan Astwood Lightbourn, Ana Socorro Cano de Astwood**, y **Jesús Manuel Jiménez Díaz**, legalizado por el Dr. Luis Antonio De Segura Caraballo, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Este, matrícula No. 7776, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 204-A-1-REF-114-SUB-25, del Distrito Catastral No. 32, con una extensión superficial de 493.05 metros cuadrados, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400065004”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del Oficio No. ORH-00000050772, de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), fundamentado en lo siguiente: *“...en atención a las irregularidades insubsanables que presenta, en especial, la imposibilidad material de la comparecencia del*

señor **JORGE JUAN ASTWOOD** y de la suscripción de un addendum al contrato de venta de fecha 06/03/2012 por todas las partes envueltas, donde se pudiera describir el inmueble objeto de la actuación registral en curso de manera correcta para cumplir con el Principio de Especialidad de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en vista a que el señor **JORGE JUAN ASTWOOD** (vendedor) se encuentra fallecido en fecha 21/06/2012, situación que impide ejecutar lo solicitado...” (sic); proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 156-2021, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la ministerial Isabel Perdomo Jiménez, Alguacil Ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual el señor **Jesús Manuel Jiménez Díaz**, le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Ana Socorro Cano de Astwood** y a los **Sucesores de Jorge Juan Astwood Lightbourn**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **204-A-1-REF-114-SUB-25**, del Distrito Catastral No. **32**, con una extensión superficial de **493.05** metros cuadrados, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **2400065004**”.

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. ORH-00000050772, de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 9082021284385 (Expediente Original No.9082021148171), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; cuya rogación original versa sobre una solicitud de inscripción de transferencia mediante Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil doce (2012), suscrito por los señores **Jorge Juan Astwood Lightbourn** y **Ana Socorro Cano de Astwood**, en calidad de vendedores, y **Jesús Manuel Jiménez Díaz**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Luis Antonio De Segura Caraballo, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Este, matrícula No. 7776, e inscrito en fecha veintitrés (23) de marzo del año dos mil veinte (2021), a las 03:20:58 p.m., en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **204-A-1-REF-114-SUB-25**, del Distrito Catastral No. **32**, con una extensión superficial de **493.05** metros cuadrados, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **2400065004**”.

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 treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día trece (13) del mes de julio 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 trata¹; 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 la señora **Ana Socorro Cano de Astwood** y **Sucesores de Jorge Juan Astwood Lightbourn**, en calidad de titular registral, a través del acto de alguacil No. 156-2021, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la ministerial Isabel Perdomo Jiménez, Alguacil Ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia; 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 Santo Domingo, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: ; **i**) No fue posible la comparecencia del señor **Jorge Juan Astwood Lightbourn**, toda vez que conforme a acta de defunción depositada, falleció en fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil doce (2012); **ii**) El Addendum al acto de venta, suscrito por el Dr. Luis Antonio De Segura Caraballo, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Este, matrícula No. 7776, en fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), mediante el cual se establece que el inmueble que nos ocupa corresponde al Distrito Catastral No. 32, no figura suscrito por las partes envueltas en la transferencia, lo que impide validar su consentimiento; y, **iii**) que, en la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente al titular registral, no es posible visualizar su número de cédula anterior, el cual poseía al momento de adquirir su derecho de propiedad.

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 No. OSU-00000103728, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, fue solicitado entre otras cosas, la comparecencia de los señores **Jorge Juan Astwood Lightbourn** y **Ana Socorro Cano de Astwood**; **ii**) que, se contactó de manera virtual a la señora **Ana Socorro Cano de Astwood**, quien confirmó que el acto de venta fue firmado por ella y su finado esposo; **iii**) que, fue depositada el extracto del acta de defunción, correspondiente al señor **Jorge Juan Astwood Lightbourn**; **iv**) que, la solicitud de transferencia fue rechazada, ante en la imposibilidad de comparecencia del titular registral y la suscripción de Addendum al acto de venta, firmado por todas las partes, toda vez que, resulta imposible dar cumplimiento a lo solicitado, en razón de que el señor **Jorge Juan Astwood Lightbourn** falleció; **v**) que, el señor **Jesús Manuel Jiménez Díaz**, mantiene la posesión del inmueble, desde el momento de la venta; y, **vi**) que, se revoque la calificación

¹ 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*).

negativa dada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y en consecuencia se acoja la transferencia del inmueble de referencia en favor del recurrente.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, tenemos a bien indicar que mediante el acto administrativo hoy impugnado, fue rechazada la solicitud de transferencia por venta, bajo el entendido de que es materialmente imposible que el señor **Jorge Juan Astwood Lightbourn**, comparezca por ante el Registro de Títulos, y fundamentándose en el hecho de que, el addendum de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), no fue firmado por todas las partes envueltas en el acto de venta, lo que bajo el escenario actual no es posible, a raíz del fallecimiento del titular registral, **Jorge Juan Astwood Lightbourn**, en fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil doce (2012).

CONSIDERANDO: Que, dentro de las facultades de la función calificadora, queda conferida la de citar a los propietarios cuando considere pertinente, en virtud de lo establecido en el artículo 48, Inciso H del Reglamento General de Registro de Títulos, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución No. DNRT-R-2019-00121, 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, y en el caso de la especie, cumplir con la comparecencia del vendedor resulta imposible por motivo de su fallecimiento*”².

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, hemos observado que, el acto administrativo impugnado indica, además, que en la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Jorge Juan Astwood Lightbourn**, no es posible visualizar su número de cédula anterior, documento con el cual adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso destacar que para la valoración del indicado aspecto, fue aportada a esta Dirección Nacional, la Certificación de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Junta Central Electoral, en virtud de la cual se establece que la Cédula de Identificación Personal No. 021015-037 y Cédula de Identidad y Electoral No. 037-0091511-3, le corresponden al señor **Jorge Juan Astwood Lightbourn**, quedando evidenciado que se trata de la misma persona que ostenta la calidad de titular registral en los originales del Registro de Títulos correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, conforme a la documentación presentada, se han verificado los siguientes hechos: **i)** que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos por la norma vigente a la fecha de inscripción de la actuación solicitada; **ii)** que, el vendedor otorgó su consentimiento para la venta antes de su deceso, a cuya firma le fue conferido carácter de autenticidad por haber sido plasmada en presencia de un oficial dotado de fe pública, circunstancias que permiten al Registro de Títulos validar la venta presentada, y; **iii)** que, se ha podido verificar que el addendum de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), fue suscrito por el notario actuante, el Dr. Luis Antonio De Segura Caraballo, bajo el entendido de que se omitió por error el distrito catastral del inmueble en cuestión; escenario que no vulnera el consentimiento de las partes, toda vez que la “*Parcela No. 204-A-1-REF-114-SUB-25*”, se encuentra registrada únicamente con el “*Distrito Catastral No. 32*”.

² Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf

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 Santo Domingo; 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 Santo Domingo, 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 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;

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 **Jesús Manuel Jiménez Díaz**, en contra del oficio No. ORH-00000050772, de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 9082021284385 (Expediente Original No.9082021148171), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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 seis (06) del mes de marzo del año dos mil doce (2012), suscrito por los señores **Jorge Juan Astwood Lightbourn, Ana Socorro Cano de Astwood y Jesús Manuel Jiménez Díaz**, legalizado por el Dr. Luis Antonio De Segura Caraballo, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Este, matrícula No. 7776, e inscrito en fecha veintitrés (23) de marzo del año dos mil veinte (2021), a las 03:20:58 p.m.; en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 204-A-1-REF-114-SUB-25, del Distrito Catastral No. 32, con una extensión superficial de 493.05 metros cuadrados, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400065004*”. Y, en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, relativo al inmueble de referencia, emitido en favor del señor **Jorge Juan Astwood Lightbourn**;
- B) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, relativo al inmueble de referencia, en favor del señor **Jesús Manuel Jiménez Díaz** (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*);
- 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 Santo Domingo, 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/mgm