



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00181

FECHA
15-09-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1840

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), años 179 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 veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Clara Inés Castro Henríquez** y **Rafael Guaroa Sánchez Matos**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédula de identidad y electoral Nos. 402-2046933-8 y 001-1013068-9, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Primera, casa No. 29, del sector Altura de Costa Criolla, kilómetro No. 9 ½ de la carretera Sánchez, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Leonardo A. Estrella**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0323885-3, con estudio profesional abierto en la calle Euclides Morillo No. 26, Ensanche La Fe, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000075123, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022393585.

VISTO: El expediente registral No. 0322022309894, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 08:29:06 a.m., contenido de solicitud de transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), legalizado por el Dr. Ramón de Jesús Jorge Díaz, notario público para el Distrito Nacional, matrícula No. 1408, y acto bajo firma privada de fecha (05) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Lic. Francisco Núñez Cáceres, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4323, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000072814, de fecha once (11) del mes de julio el año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022393585, inscrito en fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 02:56:51 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000072814, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 799-2022, de fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Robert Ramón Gómez Hidalgo, alguacil ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; mediante el cual los señores **Clara Inés Castro Henríquez** y **Rafael Guaroa Sánchez Matos**, notifican la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Alejandro Augusto Nicolás Miceli**, **Ángela Leonor Miceli Rossi** y **Rosa Gabriela Nicolás Miceli**, en calidad de titulares registrales.

VISTO: El acto de alguacil No. 850-2022, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Robert Ramón Gómez Hidalgo, alguacil ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; mediante el cual los señores **Clara Inés Castro Henríquez** y **Rafael Guaroa Sánchez Matos**, notifican la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Jean Carlos Nicolás Matos** y **María Alejandra Nicolás Matos**, en calidad de sucesores del señor **Jaime Vicente Nicolás Miceli**, titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 12, manzana No. 2347, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 189.33 metros cuadrados, identificado con la matrícula No. 0100357009, ubicado en el Distrito Nacional”*.

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-00000075123, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022393585; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación contentiva de transferencia por venta, en relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 12, manzana No. 2347, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 189.33 metros cuadrados, identificado con la matrícula No. 0100357009, ubicado en el Distrito Nacional”*, propiedad de los señores **Alejandro Augusto Nicolás Miceli**, **Ángela Leonor Miceli Rossi**, **Jaime Vicente Nicolás Miceli** y **Rosa Gabriela Nicolás Miceli**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil

veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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, en efecto, la interposición de la acción que se trata, fue notificada a los señores **Alejandro Augusto Nicolás Miceli**, **Ángela Leonor Miceli Rossi** y **Rosa Gabriela Nicolás Miceli**, en calidad de titulares registrales, a través del citado acto de alguacil No. 799-2022; y a los señores **Jean Carlos Nicolás Matos** y **María Alejandra Nicolás Matos**, en calidad de sucesores del señor **Jaime Vicente Nicolás Miceli** a través del referido acto de alguacil No. 850-2022, sin embargo, dichas partes no ha 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, por lo descrito con anterioridad, 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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la inscripción de transferencia por venta, en favor de los señores **Clara Inés Castro Henríquez** y **Rafael Guaroa Sánchez Matos**; en virtud del acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), legalizado por el Dr. Ramón de Jesús Jorge Díaz, notario público para el Distrito Nacional, matrícula No. 1408, y acto bajo firma privada de fecha (05) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Lic. Francisco Núñez Cáceres, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4323; en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 12, manzana No. 2347, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 189.33 metros cuadrados, identificado con la matrícula No. 0100357009, ubicado en el Distrito Nacional*”, propiedad de los señores **Alejandro Augusto Nicolás Miceli**, **Ángela Leonor Miceli Rossi**, **Jaime Vicente Nicolás Miceli** y **Rosa Gabriela Nicolás Miceli**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: “*ÚNICO: Se rechaza el presente expediente toda vez que no constan en nuestros originales las generales que permitan identificar a los señores Alejandro Augusto Nicolás Miceli, Ángela Leonor Miceli Rossi y Rosa Gabriela Nicolás Miceli, lo que nos imposibilita de cumplir con el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo I, se ordena la cancelación de la fecha y la hora de inscripción otorgadas en el libro diario*” (sic).

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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, el citado oficio No. ORH-00000072814, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada mediante el oficio de rechazo No. ORH-00000075123, el cual en su dispositivo establecía lo siguiente: *“DECLARAR inadmisibile el presente recurso de reconsideración, en vista de que no fue depositado el acto de alguacil que notifique a las partes involucradas, la interposición del mismo. Se ordena la cancelación de la fecha y hora de inscripción otorgadas en el libro diario”*(sic).

CONSIDERANDO: Que, para la valoración del fondo del presente recurso jerárquico se ha podido apreciar que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la referida acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), el señor **Jaime Vicente Nicolás Miceli** transfiere la totalidad de su derecho en el referido inmueble al señor **Alejandro Augusto Nicolás Miceli**; **ii)** que, mediante acto bajo firma privada de fecha cinco (05) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), fueron transferidos en su totalidad los derechos registrados de los señores **Alejandro Augusto Nicolás Miceli, Ángela Leonor Miceli Rossi y Rosa Gabriela Nicolás Miceli**, en favor de los señores **Clara Inés Castro Henríquez y Rafael Guaroa Sánchez Matos**; **iii)** que, existe contradicción entre el oficio de rechazo No. ORH-00000072814 y el oficio No. ORH-00000075123, ya que el primero establecía los elementos de objeto, sujeto y causa, y el segundo se refiere a que las partes no fueron citadas mediante acto de alguacil; **iv)** que, en razón de lo expuesto anteriormente, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional a realizar la ejecución de transferencia por venta, que se deriva de la rogación inicial.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que no le era posible determinar de manera administrativa que el señor **Jaime Vicente Nicolás Miceli** que figura traspasando sus derechos en el acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), y los señores **Alejandro Augusto Nicolás Miceli, Ángela Leonor Miceli Rossi y Rosa Gabriela Nicolás Miceli**, que figuran transfiriendo en el acto bajo firma privada de fecha cinco (05) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), se corresponden con las mismas personas que constan como propietarios, toda vez que no poseen generales en los originales relacionados al inmueble de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, en contestación a los argumentos establecidos por la parte interesada, es importante aclarar, que no existe contradicción entre el oficio de rechazo No. ORH-00000072814 y el oficio No. ORH-00000075123, ya que el primero se refirió al rechazo del fondo de la solicitud de la transferencia por venta, estableciendo que no era posible aplicar el principio de especialidad en cuanto al sujeto registral, por la falta de generales, en virtud de lo establecido por el artículo 58 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y el segundo se refirió a la inadmisibilidad por la falta de notificación del recurso de reconsideración a las partes interesadas, lo cual constituye un requisito de forma para su interposición, en aplicación del artículo Núm. 155 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, conforme se verifica en el certificado de título original, publicitado en el libro No. 4466, folio No. 0173, los señores **Alejandro Augusto Nicolás Miceli, Ángela Leonor Miceli Rossi, Jaime Vicente Nicolás Miceli y Rosa Gabriela Nicolás Miceli**, adquirieron el derecho de propiedad en el inmueble descrito en la referencia, en virtud de

una resolución de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año mil novecientos setenta y ocho (1978), expedida por el Tribunal Superior de Tierras, contentiva de determinación de herederos.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, se ha podido valorar que, en el Sistema de Recuperación, Control, y Explotación de Archivos (SIRCEA), digitalizado en expedientes de registro con la signatura: caja No. 11579, folder No. 15, consta cargada la citada resolución, mediante la cual se otorga la titularidad del inmueble en cuestión, en favor de los señores descritos en el párrafo anterior, sin embargo, en la misma no fueron descritas sus generales.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fueron depositados los siguientes documentos: **a.** acta de matrimonio entre los señores **Jaime Rafael Nicolás Benz** y **Ángela Leonor Miceli Rossi**, donde se prueba el vínculo existente entre ambos, en calidad de cónyuges; **b.** acta de nacimiento de los señores **Alejandro Augusto Nicolás Miceli** y **Rosa Graciela Nicolás Miceli** y acta de defunción del señor **Jaime Vicente Nicolás Miceli**, donde se puede verificar la calidad de los mismos como sucesores del extinto **Jaime Rafael Nicolás Benz**, así como también se comprueba que la señora **Ángela Leonor Miceli Rossi** es su madre; **c.** acta de nacimiento de los señores **Jean Carlos Nicolás Matos** y **María Alejandra Nicolás Matos**, donde se puede evidenciar la calidad de los mismos como sucesores del finado **Jaime Vicente Nicolás Miceli**.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, ante el escenario que nos ocupa, y luego del estudio minucioso de la documentación presentada, descrita en el párrafo anterior, es posible vincular que los señores **Alejandro Augusto Nicolás Miceli**, **Ángela Leonor Miceli Rossi**, **Jaime Vicente Nicolás Miceli** y **Rosa Gabriela Nicolás Miceli**, que figuran como titulares registrales en los originales del Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativos al inmueble en cuestión, son los mismos que constan como vendedores, en los actos bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018) y cinco (05) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional ha podido aplicar el criterio de especialidad, en relación a los sujetos del derecho, contenido en el principio II de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, el cual consiste en: *“La correcta determinación del sujeto, objeto y causa del derecho a registrar”* (énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos, debe someter sus actuaciones al cumplimiento del principio de especialidad, el cual, en cuanto al sujeto del derecho, lo que busca es transparentarlo y dotarlo de certeza, lográndose esto, en el caso que nos ocupa, mediante el depósito de la documentación anteriormente descrita, a través de la cual se vincula a los sujetos registrales con los vendedores en los referidos actos de disposición, por lo que se pudo determinar la calidad de titulares registrales de los señores **Alejandro Augusto Nicolás Miceli**, **Ángela Leonor Miceli Rossi**, **Jaime Vicente Nicolás Miceli** y **Rosa Gabriela Nicolás Miceli**, en virtud de la cual disponen del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 6 de la Ley No. 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, en ese mismo tenor, 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, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, de conformidad con lo que establece el principio de buena fe, descrito en el párrafo anterior, se procede a acoger el presente recurso jerárquico, toda vez que, mediante la documentación aportada pudo ser aplicado correctamente el principio de especialidad, establecido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, 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 el criterio de especialidad de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y 3, numeral 6 y 14 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 los señores **Clara Inés Castro Henríquez** y **Rafael Guaroa Sánchez Matos**, en contra del oficio No. ORH-00000075123, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022393585; 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 08:29:06 a.m., contentiva de transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), legalizado por el Dr. Ramón de Jesús Jorge Díaz, notario público para el Distrito Nacional, matrícula No. 1408, y acto bajo firma privada de fecha (05) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Lic. Francisco Núñez Cáceres, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4323, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 12, manzana No. 2347, del distrito catastral No. 01, con una extensión*”

superficial de **189.33 metros cuadrados**, identificado con la matrícula No. **0100357009**, ubicado en el Distrito Nacional”, y en consecuencia:

- i.** Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor del señor **Jaime Vicente Nicolás Miceli**.
- ii.** Emitir el original y duplicado de certificado de título, en favor de los señores **Ángela Leonor Miceli Vda. Nicolás, Alejandro Augusto Nicolás Miceli y Rosa Graciela Nicolás Miceli**
- iii.** Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de los señores **Ángela Leonor Miceli Vda. Nicolás, Alejandro Augusto Nicolás Miceli y Rosa Graciela Nicolás Miceli**.
- iv.** Emitir el original y duplicado de certificado de título, en favor de los señores **Clara Inés Castro Henríquez y Rafael Guaroa Sánchez Matos**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 402-2046933-8 y 001-1013068-9, respectivamente, y;
- v.** Practicar el asiento registral de derecho de propiedad en el registro complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del 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/mecr