



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00072

FECHA
06-05-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0718

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de mayo 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 once (11) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Juana Justa Pilier Rijo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0145613-9, domiciliada en la calle Primera, No. 27, sector Hoya del Caimito, municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, República Dominicana, debidamente representada por el **Lic. Víctor Eliezer Santana Güilamo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 026-0129293-7, con estudio profesional en la oficina Gil Güilamo & Asociados, S. R. L., ubicada en la calle Altagracia, No. 13, Gol Plaza, Suite No. 105, municipio de La Romana, provincia La Romana, República Dominicana, teléfono No. (829) 258-0195. Correo electrónico santanaguilamo@gmail.com.

En contra del oficio No. O.R.151018 de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372117535.

VISTO: El expediente registral No. 4372117535, inscrito en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:39:09 p. m., contenido de solicitud de Duplicado por pérdida, en virtud de la Compulsa notarial del acto auténtico No. 188-2021, de fecha 20 de julio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Dr. Félix Cristino González Espiritusanto, notario público de los del número para el municipio de Higüey, matrícula No. 5495; en relación a los inmuebles identificados como: **1)“Porción de terreno con una con una extensión superficial de 6,097.67 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 279, del Distrito Catastral No. 10.6ta, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”;** **2)“Porción de terreno con una con una extensión superficial de 5,555.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 281, del Distrito Catastral No. 10.6ta, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”;** y, **3)“Porción de terreno con una con una extensión superficial de 12,520.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 178, del Distrito Catastral No. 10.5ta, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”**, el cual fue

calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Higüey, mediante oficio O.R.151018 de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

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 está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. O.R.151018 de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372117535; contentivo de solicitud de Duplicado por pérdida, en virtud de la Compulsa notarial del acto auténtico No. 188-2021, de fecha 20 de julio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Dr. Félix Cristino González Espiritusanto, notario público de los del número para el municipio de Higüey, matrícula No. 5495; en relación a los inmuebles identificados como: **1)**“*Porción de terreno con una con una extensión superficial de 6,097.67 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 279, del Distrito Catastral No. 10.6ta, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia*”; **2)**“*Porción de terreno con una con una extensión superficial de 5,555.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 281, del Distrito Catastral No. 10.6ta, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia*”; y, **3)**“*Porción de terreno con una con una extensión superficial de 12,520.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 178, del Distrito Catastral No. 10.5ta, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, los recurrentes hacen 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, en segundo orden, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día once (11) del mes de abril 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 trata.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, 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, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos 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, la señora **Juana Justa Pilier Rijo** o **Palmira Rijo**, no ha realizado ventas totales o parciales sobre la Parcela No. 281, del Distrito Catastral 10/6ta, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, sino que, el Registrador de Títulos actuante, confundió a la parte recurrente con la señora **Juana Rijo**, siendo esta última quien transfirió sus derechos de propiedad; **ii)** Que, en

segundo lugar, no debemos aportar dicha certificación, toda vez que, dicha numeración de cédula vieja pertenece a la señora **Juana Rijo**, no así, a la parte recurrente, la señora **Juana Justa Pillier Rijo** o **Palmira Rijo**, pues como hemos señalado, se trata de dos persona diferentes; y, **iii**) Que, el Registrador de Títulos de Higüey realizó una incorrecta interpretación de la normativa inmobiliaria, toda vez que el artículo 61 del Reglamento General de Registro de Títulos, se refiere a actos de disposición voluntaria, sin embargo, la solicitud de duplicado por pérdida no constituye un acto de disposición, en vista de que no estamos constituyendo, transmitiendo, modificando o extinguiendo derechos reales, cargas o gravámenes sobre los inmuebles; y si hubiese sido cierto que, la parte recurrente no ostenta derechos de propiedad sobre alguno de los tres inmuebles solicitados, se debieron emitir lo duplicados de los inmuebles que sí posee derechos, ya que no violenta el precitado artículo.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: “**ÚNICO: Se RECHAZA el presente expediente en virtud de que, la señora Juana Justa Pillier Rijo, no posee derechos sobre la Parcela No. 281, del Distrito Catastral 10/6ta, en virtud de la transferencia total sobre dicha porción, según consta en el documento de fecha 29 de mayo del 1986, inscrito el 30 de mayo del 1986, publicitado en el Libro No. 33, Folio No. 201, Hoja No. 181; indicándole a las partes que, procede la solicitud de emisión de duplicado por pérdida sobre las Parcelas Nos. 179, DC: 10.5, y 279, DC: 10.6; lo cual deberá someterse de manera individual bajo un nuevo número de expediente, depositando certificación de la Junta Central Electoral de la Cédula de Identidad No. 2843-28, a los fines de identificar si perteneció a la señora Juana Justa Pillier Rijo (...)**” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, resulta imperativo señalar que, dentro de los cánones que conforman la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, “*que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de haber realizado las investigaciones de lugar, en los sistemas registrales, se ha podido apreciar que, los inmuebles de referencia fueron adquiridos por la señora **Palmira Pillier Rijo**, al señor **Andrés Pillier**, teniendo su origen en Determinación de Herederos y Transferencia, en virtud de la Resolución de fecha 02 del mes de mayo del año 1974, inscrita en fecha 13 del mes de mayo del año 1974.

CONSIDERANDO: Que, analizada las consideraciones anteriores, y en respuesta al primer y segundo argumento planteado por la parte recurrente, esta Dirección Nacional pudo verificar que el Registro de Títulos de Higüey realizó una errónea determinación del sujeto registral, al identificar que **Juana Rijo** y **Juana Justa Rijo Pillier Rijo**, son la misma persona; toda vez que, si bien no se consignaron las generales de ambas señoras al momento de adquirir sus derechos sobre los inmuebles de referencia, se pudo constatar en las transferencias realizadas con posterioridad, que la Cédula de Identidad No. 2843, Serie No. 28, pertenece a la señora **Juana Rijo**, mientras que, en el dorso de la copia fotostática de la Cédula de Identidad y Electoral de la señora **Juana Justa Rijo Pillier Rijo**, aportada en el presente expediente, se visualiza la Cédula de Identidad No. 498 Serie No. 98.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, el Registro de Títulos inobservó que, los inmuebles descritos en la Compulsa Notarial del acto auténtico No. 188-2021, no coinciden con las porciones de terreno adquiridas por

la **Juana Rijo** (cónyuge superviviente), sino con lo adquirido por la señora **Palmira Pillier Rijo** (sucesora del señor Andrés Pillier).

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, y en respuesta al tercer argumento planteado por la recurrente, es preciso señalar que, luego de verificar la documentación aportada y los originales, se ha constatado que la señora **Palmira Pillier Rijo**, al momento de adquirir sus derechos sobre los inmuebles precitados, no se hicieron constar sus generales; por lo que, si bien la presente rogación no se trata de un acto de disposición voluntaria, la circunstancia planteada en el presente párrafo, impide la ejecución de lo rogado en todos los inmuebles.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, esta Dirección Nacional estima pertinente establece que, no se tienen elementos suficientes para vincular la solicitante de la expedición de los duplicados por pérdida del derecho de propiedad de la señora **Juana Justa Pillier Rijo**, con la titular registral de los inmuebles de referencia, debido a que, no se aportó documentación que nos permita verificar que se trata de la misma persona.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo expresado en los párrafos que anteceden, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, toda vez que, no ha sido posible determinar el vínculo entre la solicitante, y la titular registral de los inmuebles de referencia, lo que impide el cumplimiento del criterio de *Especialidad* de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; y en consecuencia, confirma, pero por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Higüey; 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 ordena al Registro de Títulos de Higüey, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), y 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.

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 presente Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **Juana Justa Pillier Rijo**, en contra del Oficio No. O.R.151018 de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372117535; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/expg