

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00178

FECHA
18-09-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1327

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 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 veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **William Earl Hawkins JR.**, estadounidense, mayor de edad, portador del pasaporte Núm. 665408027, domiciliado en 511 Advent St Wetbury NY 11590, estado de Nueva York, Estados Unidos de América y de los señores **Francisco Antonio Bisonó Rodríguez** y **Alba Ramirez Aybar de Bisonó** (vendedores); quienes tienen como abogados constituidos y apoderados a los **Lcdo. Priamo Ramirez Ubiera**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0102710-0 y **Lcda. Wanda Esther Peña Tolentino**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0114190-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Sur Núm. 8, sector el Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. ORH-00000134800, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025270662.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025270662, inscrito en fecha treinta (30) del mes de mayo año dos mil veinticinco (2025), a las 10:32:58 a. m., contentivo de solicitud de transferencia por venta y revisión por causa de error material, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 25 de noviembre del año 2024, legalizado por el Dr. Federico B. Pelletier V., notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito entre: Francisco Antonio Bisonó Rodríguez y Alba Ramirez Aybar de Bisonó, en calidad de vendedores y William Earl Hawkins JR, en calidad de comprador; y la instancia de fecha 26 de mayo del año 2025, emitida por la Lcda. Wanda Peña Tolentino, con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 103, primer piso del bloque A, con una extensión superficial de 123.06 metros cuadrados, registrado dentro del Solar Núm. 17, Manzana Núm. 2592,*

del Distrito Catastral Núm. **01**, ubicado en el Distrito Nacional”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. **103**, primer piso del bloque A, con una extensión superficial de **123.06** metros cuadrados, registrado dentro del Solar Núm. **17**, Manzana Núm. **2592**, del Distrito Catastral Núm. **01**, 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 está apoderado de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio de rechazo Núm. ORH-00000134800, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025270662; concerniente a la solicitud de rogación de transferencia por venta y revisión por causa de error material, con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. **103**, primer piso del bloque A, con una extensión superficial de **123.06** metros cuadrados, registrado dentro del Solar Núm. **17**, Manzana Núm. **2592**, del Distrito Catastral Núm. **01**, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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 del Distrito Nacional, procuraba la transferencia por venta y revisión por causa de error material con relación al inmueble antes descrito, en favor del señor **William Earl Hawkins JR.**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000134800, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar 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 54 de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que: “*los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento*”, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

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 cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Wanda Esther Peña Tolentino, cédula de identidad y electoral

núm. 001-0114190-1, según se acredita en el Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), e interpuso esta acción recursiva en fecha **veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025)**, es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) Que, en fecha 4 de julio del año 2025, fue emitido un oficio de rechazo relativo al expediente núm. 0322025270662;
- ii) Que, dicho oficio fue realizado en virtud de que el registro no puede determinar de manera administrativa que la señora Alba Bisonó, portadora de la cédula de identidad núm. 7058, serie 16 y la señora Alba Ramírez Aybar de Bisonó, cédula anterior 2858, serie 16, cédula actual núm. 001-1531673-9, es la misma persona;
- iii) Que, debe ser revisado a la luz de toda la documentación que reposa en el expediente y los emitidos por la Junta Central Electoral, ya que la misma es basta y suficiente para reconocer que la señora Alba Ramírez Aybar de Bisonó como la esposa del señor Francisco Antonio Bisonó Rodríguez;
- iv) Que, están todos los elementos, requerimientos y pruebas datos para proceder con la corrección de error material en el certificado de título, ya que el número de cédula correcto de la señora Alba Bisonó es la cédula 002058, serie 16, y;
- v) Que, debido a lo expuesto, se solicita que sea acogido el presente recurso jerárquico por ser procedente, bien fundando y reposar en argumentos, documentos y pruebas jurídicas validas, sea reconocida la señora Alba Ramírez Aybar de Bisonó como la esposa del señor Francisco Antonio Bisonó Rodríguez.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original debido a que: “(...) *no puede determinar de manera administrativa que la Sra. Alba Bisonó, portadora de la cédula de identidad No. 7058, serie 16 y la Sra. Alba Ramirez Aybar de Bisonó, cédula anterior 2058, serie 16 y cédula actual No. 001-1531673-9, se tratan de la misma persona, (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, tras verificar la documentación depositada, los asientos registrales en original y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- i. Que, mediante el acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de febrero del año mil novecientos ochenta y nueve (1989), legalizadas las firmas por el Dr. Rafael Gonzalez Tirado, contentivo de transferencia por venta, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año mil novecientos ochenta y nueve (1989), los señores **Francisco Bisonó** y la señora **Alba Bisonó**, adquirieron el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 103, primer piso del bloque A,*

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm.788-2022).

con una extensión superficial de 123.06 metros cuadrados, registrado dentro del Solar Núm. 17, Manzana Núm. 2592, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional”, como casados entre sí, conforme consta publicitado en el Libro Núm. 1137, Folio Núm. 188, Hoja Núm. 170.

- ii. Que, en fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), fue inscrito el expediente registral Núm. 0322025270662, mediante el cual la parte interesada solicita la transferencia por venta y revisión por causa de error material del inmueble en cuestión.
- iii. Que, la revisión por causa de error material es respecto al número de cédula de identidad y electoral de la señora Alba Bisonó, en virtud de que figura en nuestros originales como 7058, serie 16, cuando lo correcto es 2058, serie 16.
- iv. Que, se ha podido constatar que, bajo el referido expediente la parte interesada depositó el acta de matrimonio, correspondiente a los señores **Francisco Antonio Bisonó y Rodríguez y Alba María Ramírez Aybar**; Sin embargo, al momento de la valoración por parte del Registrador de Títulos, se consideró que la rogación no debía realizarse por la vía administrativa, dado a que era posible corroborar que la Sra. Alba Bisonó, portadora de la cédula de identidad No. 7058, serie 16 y la Sra. Alba Ramírez Aybar de Bisonó, cédula anterior 2058, serie 16, era la misma persona.

CONSIDERANDO: Que, para la adecuada valoración del presente recurso jerárquico, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos entiende pertinente señalar que, si bien, al momento de la señora **Alba Bisonó** adquirir el derecho que le ocupa dentro del inmueble en cuestión, su documento de identidad fue consignado como **cédula núm. 7058, serie núm. 16**; lo cierto es que, en la solicitud de corrección presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, fue aportada la **certificación núm. 05467, de fecha 1 de mayo del año 2025**, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, en la que se especifica que, según certificación del archivo de cédula vieja de fecha 23 de abril del año 2025, la cédula correcta que corresponde a la señora **Alba María Ramírez de Bisonó (Alba Bisonó)** es la **núm. 2058, serie núm. 16**, actualmente identificada con la cédula de identidad núm. **001-1531673-9**.

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de lo anterior, resulta oportuno precisar que, en el asiento registral que avala el derecho de propiedad vigente dentro del inmueble objeto de este recurso, los titulares fueron consignados de la siguiente manera: **Francisco Bisonó**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad núm. **73626, serie 1ra.**, y **Alba Bisonó**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad núm. **7058, serie 16**, ambos declarados como **casados entre sí**; condición que se encuentra corroborada con el **extracto de acta de matrimonio marcada con el evento núm. 902-01-2024-02-02004863**, expedida en fecha 27 de noviembre del año 2024 por la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que, conforme al referido extracto de acta, los titulares contrajeron matrimonio en fecha **21 de enero del año 1967**, según consta en el Libro núm. 00004, Folio núm. 0043, Acta núm. 00324 del registro de matrimonio canónico, y adquirieron conjuntamente el derecho de propiedad dentro del inmueble que nos ocupa en fecha **10 de febrero del año 1989**, lo cual confirma que al momento de la adquisición figuraban **casados entre sí**.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo anterior, queda demostrado que el señor **Francisco Bisonó**, identificado con la cédula núm. **73626, serie 01**, correctamente consignada, estaba casado con la señora **Alba Bisonó**, cuya identidad se encuentra acreditada con las certificaciones de la Junta Central Electoral aportadas; lo que permite en consecuencia establecer el vínculo entre ambos y aplicar correctamente el criterio de especialidad en relación al sujeto.

CONSIDERANDO: Que, el Principio II, establecido en la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, esta instituido sobre la base de varios criterios, dentro de los cuales está, el criterio de especialidad, que consiste en: *“La correcta determinación e individualización de sujetos, objetos, y causas del derecho a registrar”*. (**Énfasis y subrayado es nuestro**).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y respecto al criterio de especialidad, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, entiende prudente esclarecer que, el criterio de especialidad en relación al sujeto, no se limita exclusivamente al número de documento de identidad, ya que este constituye tan solo uno de los elementos que integran la individualización registral de una persona. En tal sentido, deben considerarse igualmente otros datos esenciales de las generales del individuo, tales como el nombre, los apellidos, la fecha de nacimiento y **el estado civil**, los cuales, en su conjunto, permiten una correcta identificación.

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo núm. 181 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*): *“el error puramente material es aquel cometido por el Registro de Títulos, **inducido o no por la parte interesada**, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es producto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento generado y el que fue tomado como fundamento para una actuación”*, comprobándose en el caso de la especie que fue un error material inducido por las partes y que, puede ser enmendado por el Registro de Títulos al acreditarse su calidad con los documentos aportados.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, en atención al escenario que nos ocupa, la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: *“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, así las cosas, y en aplicación del criterio de especialidad, y el principio de Buena Fe, señalados en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; 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 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 27 literal “b”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 24 numeral 91, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 3, numeral 6, 14 y 54 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por **William Earl Hawkins JR, Francisco Antonio Bisonó Rodríguez y Alba Ramirez Aybar de Bisonó**, en contra del oficio Núm. ORH-00000134800, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025270662; 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, realizar las actuaciones siguientes respecto al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 103, primer piso del bloque A, con una extensión superficial de 123.06 metros cuadrados, registrado dentro del Solar Núm. 17, Manzana Núm. 2592, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional”* y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original del certificado de títulos correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de los señores **Francisco Bisonó** y **Alba Bisonó**, en el Libro Núm. 1137, Folio Núm. 188, Hojas Núm. 169/170;
- ii. Emitir el original certificado de título del inmueble en cuestión y su correspondiente duplicado, estableciendo la revisión por causa de error materia, así como la rectificación de registros siguiente: *“Derecho de Propiedad, en favor de **Francisco Bisonó**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad Núm. 73626, Serie 1ra. y **Alba Bisonó**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad Núm. 2058, Serie 16, casados entre sí”*;
- iii. Emitir el original y duplicado de constancia anotada en favor de **William Earl Hawkins JR**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, portador del Pasaporte Núm. 665408027. El derecho adquirido a **Francisco Bisonó**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 73626, serie 1ra., y **Alba Bisonó**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 2058, serie 16. El derecho tiene su origen en **Transferencia por venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), legalizadas las firmas por el Dr. Federico B. Pelletier V., notario público de los del número del Distrito Nacional.

- iv.** Practicar los asientos registrales de revisión por causa de error material, rectificación de registros en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con las actuaciones antes descritas, en virtud de la instancia de fecha 26 de mayo del año 2025, emitida por Wanda Peña Tolentino, abogada representante.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos
IDRL/gmgj