

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2020-00058**

FECHA  
**29-09-2020**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2020-0557**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), 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 siete (07) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), por el **Banco de Reservas de la Republica Dominicana**, con domicilio en el No.201, ubicado en la calle Isabela La Católica, Zona Colonial, en la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la **Licda. Idamis Lozada Manzueta**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1446905-9, con estudio profesional abierto en el primer piso de la oficina, Av. Tiradente.

En contra del oficio No. ORH-00000037977, relativo al expediente registral No. 0322020189824, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020135228, inscrito en fecha 23 de junio de 2020, contenido de solicitud de rectificación de estado civil, en virtud de la Compulsa no. 300/2020 fecha 12 de marzo de 2020, emitida por la Licda. Wendie Elisse Hernández Arango, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4560, relativo al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. 21-402, del condominio Ciudad Real II, M-G 2, Parcela No. 309467539287, Distrito Catastral No. 02, ubicada en el Distrito Nacional”*, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio No. ORH-00000036806, de fecha 27 de julio de 2020, quien fundamentó su decisión en que *“el Registro de Títulos, ejecuto conforme al contrato depositado en ese entonces, el cual establece que los señores José Orlando Cruz Ramos y Raysa Felicita Ramos, son casados entre sí” (sic).*

VISTO: El expediente registral No. 0322020189824, contentivo de Solicitud de Reconsideración, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio No. ORH-00000037977, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020); culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

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. ORH-00000037977, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en relación a solicitud de Reconsideración sobre inscripción Rectificación de Estado Civil, de los señores **José Orlando Cruz Ramos** y **Rayza Felicita Ramos**, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. 21-402, del condominio Ciudad Real II, M-G 2, Parcela No. 309467539287, Distrito Catastral No. 02, ubicada en el Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado, en fecha dos (02) de septiembre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), 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, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura Rectificación de Estado Civil, de los señores **José Orlando Cruz Ramos** y **Rayza Felicita Ramos**, mediante la Compulsa no. 300/2020 de fecha 12 de marzo de 2020, emitida por la Licda. Wendie Elisse Hernández Arango, notario público de los del número del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. 21-402, matricula No. 0100266509, del condominio Ciudad Real II, M-G 2, Parcela No. 309467539287, ubicada en el Distrito Nacional”*, la cual fue calificada de manera negativa por dicho órgano registral en vista de que *“el Registro de Títulos, ejecutó conforme al contrato depositado en ese entonces, el cual establece que los señores **José Orlando Cruz Ramos** y **Raysa Felicita Ramos**, son casados entre sí” (sic)*.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos presentados en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada alega en síntesis que reconoce el error involuntario contenido en el contrato de venta con privilegio de fecha 15 de agosto de 2015, que sirvió de fundamento para la adquisición de su derecho de propiedad, consistente en hacer constar al señor **José Orlando Cruz Ramos**, casado entre sí con la señora **Raysa Felicita Ramos**, cuando lo correcto es que esta última se encuentra casada con el señor **José Orlando Martín Cruz Mena**, y el señor **José Orlando Cruz Ramos**, casado con **Iraima Elizabeth Ray Capriles**;

---

<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*).

por lo que solicitan que sea revocado el Oficio No. ORH-0000037977, relativo al expediente registral No. 0322020189824, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y ordene proceder con la rectificación de estado civil, toda vez que dicha solicitud cumple con los requisitos de forma y fondo para ser acogido.

CONSIDERANDO: Que, como sustento de la presente rogación, figuran depositados los siguientes documentos: Acta de Matrimonio emitida por la Dirección Nacional de Registro del Estado Civil de la Junta Central Electoral, perteneciente a los señores **José Orlando Cruz Ramos e Iraima Elizabeth Ray Capriles**, legalmente casados en fecha 23 de febrero de 2016; acta de matrimonio emitida por la Dirección Nacional de Registro del Estado Civil de la Junta Central Electoral, de los señores **José Orlando Martín Cruz Mena y Rayza Felicita Ramos**, legalmente casados en fecha 25 de enero de 1981; Compulsa No. 300/2020, de fecha 12 de marzo de 2020, emitida por la Licda. Wendie Elisse Hernández Arango, notario público de los del número del Distrito Nacional; Acta de Nacimiento del señor **José Orlando Cruz Ramos de fecha 07 de noviembre de 2005, emitida por la a Dirección Nacional de Registro del Estado Civil de la Junta Central Electoral**; y tres (3) publicaciones en el periódico de circulación nacional, “El Nuevo Diario”, de fechas 17, 18 y 19 de marzo de 2020.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los argumentos esbozados, queda evidenciado el error material cometido al momento de la suscripción del contrato de Venta con Privilegio de fecha 15 de agosto de 2015, legalizado por la Licda. Wendie Elisse Hernández Arango, notario público de los del número del Distrito Nacional; debido a que los señores **José Orlando Cruz Ramos y Raysa Felicita Ramos**, no están casados entre sí, pues se trata de madre e hijo, información que pudo ser corroborada, de acuerdo al acta de nacimiento de fecha 07 de noviembre de 2005.

CONSIDERANDO: Que, la señora **Raysa Felicita Ramos**, se encuentra casada con el señor **José Orlando Martín Cruz Mena** desde el 25 de enero de 1981, hasta la actualidad, siendo este su esposo al momento de la adquisición del derecho de propiedad (2015). Por su parte, el señor **José Orlando Cruz Ramos**, se encontraba soltero, ya que, conforme al acta de matrimonio depositada, establece que el referido señor contrae matrimonio con la señora **Iraima Elizabeth Ray Capriles**, en fecha 23 de febrero de 2016.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es oportuno mencionar que la Ley No. No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en su artículo 3, numeral 6, contempla el **“Principio de Eficacia”**: *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(sic)*, y es que lo que se busca a través de este principio es que los interesados obtengan respuestas oportunas de sus solicitudes y que las mismas les ofrezcan garantías de su seguridad jurídica como beneficiarios de un derecho de propiedad, como constituye en el caso que ocupa a la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose verificado el error material en cuestión, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones antes señaladas y en aplicación de los **Principios de Especialidad, Legitimidad y de Eficacia**; procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y acoge la rogación original en la forma que se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009),

### 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 el **Banco de Reservas de la República Dominicana**, en contra del oficio No. ORH-00000037977, del expediente registral No. 0322020189824, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar la rectificación de error material inducido mediante el contrato de Venta con Privilegio de fecha 15 de agosto de 2015, legalizado por la Licda. Wendie Elisse Hernández Arango, notario público de los del número del Distrito Nacional, sobre el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 21-402, matricula No. 0100266509, del condominio Ciudad Real II, M-G 2, Parcela No. 309467539287, ubicada en el Distrito Nacional*”; consistente en hacer constar al señor **José Orlando Cruz Ramos**, casado entre sí con la señora **Raysa Felicita Ramos**, cuando lo correcto es, que esta última, se encontraba casada con el señor **José Orlando Martín Cruz Mena**, y el señor **José Orlando Cruz Ramos**, estaba soltero; en consecuencia:

- a) Cancelar el Original y el Duplicado del certificado de Título asentado en el Libro No. 3897, Folio No. 38, Hoja No. 0061, emitido en favor de los señores **José Orlando Cruz Ramos** y **Rayza Felicita Ramos**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de la Cédulas de Identidad Electoral Nos. 071-0039541-2 y 071-0010016-8, respectivamente;
- b) Emitir un Original y dos Extractos del Certificado de Título, en favor de la señora **Rayza Felicita Ramos**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad Electoral No. 071-0010016-8, casada con el señor **José Orlando Martín Cruz Mena**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 071-0004337-6 y el señor **José Orlando Cruz Ramos**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 071-0039541-2.
- c) Cancelar la Certificación de Registro de Acreedor, relativa al asiento registral No. 010705531, en favor de **Banco de Reservas de la República Dominicana**, RNC. No. 4-01-01006-2.
- d) Emitir una nueva Certificación de Registro de Acreedor, relativa al asiento registral No. 010705531, que contenga los datos rectificadas antes citados.
- e) Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente a Rectificación Registro.

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/jmda