REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS	TIPO DE PRODUCTO **RESOLUCIÓN**
	NO. DE PRODUCTO **DNRT-R-2025-00081**
	FECHA **09-05-2025**
	NO. EXPEDIENTE **DNRT-E-2025-0529**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 dos (02) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), por los señores **Luis Chong Fung**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0133107-2, domiciliado y residente en la calle Eduardo Vicioso núm. 55, edificio Ivanna V, Apto. Núm. 8, del sector Bella Vista, Distrito Nacional; quien es causahabiente del señor Waluis-Chong; y quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Dra. Dalia B. Pérez Peña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0077830-7, con estudio profesional abierto en calle Nicolás Ureña de Mendoza núm. 109 del sector Los Prados, Distrito Nacional. Teléfono: 809-383-2718, correo: daliaperez01@yahoo.es.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000129223, relativo al expediente registral Núm. 0322025117910, de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322025117910, inscrito el día once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:44:36 p. m., contentivo de solicitud de revisión por causa de error material, en virtud de la instancia de fecha 11 del mes de marzo del año 2025, suscrita por la Dra. Dalia B. Pérez Peña, con relación al inmueble identificado como: "*Parcela Núm. **70-C**, del Distrito Catastral Núm. **02**, con una extensión superficial de **5,872.00** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **0100226718***"; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000129223, de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: "*Parcela Núm. **70-C**, del Distrito Catastral Núm. **02**, con una extensión superficial de **5,872.00** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **0100226718***".

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 Núm. ORH-00000129223, relativo al expediente registral Núm. 0322025117910, de fecha (24) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de solicitud de revisión por causa de error material, con relación al inmueble identificado como: "*Parcela Núm. **70-C**, del Distrito Catastral Núm. **02**, con una extensión superficial de **5,872.00** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **0100226718***"; propiedad de **Linda Ng de Chean** y **Waluis-Chong**.

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 existir 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, 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 veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dos (02) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro por Dalia Bienvenida Pérez Peña, cedula de identidad No. 001-0077830-7, e interpuso esta acción recursiva el mismo día dos (02) del mes de abril 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 materia[1].

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 interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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 solicitud de revisión por causa de error material, con relación al inmueble antes descrito; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa, a través del oficio Núm. ORH-00000129223, relativo al expediente registral Núm. 0322025117910, de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025); y, **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos 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 23 de junio del 1979, los señores Linda Ng de

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

Chean y Waluis-Chong adquirieron el inmueble identificado como: *Parcela Núm. **70-C**, del Distrito Catastral Núm. **02**, con una extensión superficial de **5,872.00** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **ii)** que, al momento de adquirir el inmueble, se incurrió en un error en cuanto al número de cedula de identificación personal de los señores* **Linda Ng de Chean** y **Waluis-Chong**, sin embargo el de la señora Linda fue corregido, y al señor Waluis se le consignó el número 9398. Serie 31, cuando lo correcto es 64694, serie 31; **iii)** que, mediante instancia de fecha 11 de marzo del año 2025, se depositó ante el registro de títulos del Distrito Nacional, una solicitud de revisión por causa de error material en procura de la rectificación con relación a los documentos de identidad del titular registral, señor Waluis-Chong, sin embargo, fue rechazado pues el registro se encontró imposibilitado de aplicar el principio de especialidad; **iv)** que, los señores Linda Ng de Chean y Waluis-Chong eran hermanos de crianza que este último fue adoptado por los padres de la señora Linda, es decir Ramon NG y María Fung, porque en el indicado acto se estableció casados, pero en realidad eran hermanos de crianza; **v)** que, en fecha 10 de diciembre del 2024 se solicitó la corrección del señor waluis Chong por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, procediendo dicho órgano a declinar ante el registro de títulos del Distrito Nacional , por tratarse de un error cometido en el acto de venta **vi)** que, por tales motivos y demás razones que pueda suplir la Dirección Nacional de Registro de Títulos, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial de revisión por causa de error material, relativo a los números de cédula viejo y emitir un nuevo certificado de título con el número de cedula 64694, serie 32, por ser el correcto.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, "*(…) este Registro de Títulos no cometió error alguno, toda vez que la cédula de identidad del titular registral Waluis-Chong fue consignada tal cual se encuentra en el contrato que da origen al derecho, además que la documentación aportada en el presente expediente no permite validar que se trate de la misma persona, situación que nos impide aplicar el principio de especialidad(…)*" (sic).

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos tiene a bien establecer que, mediante el acto bajo firma privada de fecha 23 del mes de julio del año 1979, legalizadas las firmas por el Dr. Abraham López Peña, los señores **Linda Ng de Chean**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad núm. **5980 serie 31** y **Waluis-Chong**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad núm. **9398 serie 31**, adquieren el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: "*Parcela Núm. **70-C**, del Distrito Catastral Núm. **02**, con una extensión superficial de **5,872.00** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **0100226718***", según se verifica en el Libro Núm. 3531, Folio Núm. 2.

CONSIDERANDO: Que, es preciso destacar que, en el Sistema de Recuperación, Control, y Explotación de Archivos (SIRCEA), digitalizado en expedientes de registro con la signatura: Caja Núm. 3531, Folder Núm. 2, consta cargado el acto bajo firma privada de fecha 23 del mes de julio del año 1979, legalizadas las firmas por el Dr. Abraham López Peña, en el cual se puede observar que el señor Waluis-Chon fue identificado con cédula de identidad núm. 009398, serie 031.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, es importante indicar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, han sido depositados los siguientes documentos: **a)** el certificado de nacimiento No. G06104000119-001, de fecha 8 de septiembre del 2015, emitido por la Embajada de la República de China, Taiwán en la Republica Dominicana, mediante la cual se certifica que el señor Waluis Chong Sang, portador

del Pasaporte taiwanés No. TF86893, nació el día 15 de diciembre del año 1922 y es hijo adoptivo del señor Ramon NG y de la señora María Fung; **b)** Certificación núm. 00000186 de fecha 05 del mes de enero del año 2024, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, unidad del archivo de cédula vieja, mediante la cual se certifica que Waluis Chong Sang era portador de la cédula de identificación personal número 064694 serie 031; **c)** Certificación núm. 00005916 de fecha 14 del mes de junio del año 2024, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, unidad del archivo de cédula vieja, mediante la cual se certifica que al señor Waluis Chong no le corresponde la cédula de identificación personal número 009398 serie 031; **d)** Acta de defunción Núm. 2007010014 correspondiente a Cheuk Wah Ng (*Waluis Chong*).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, partiendo del análisis de la documentación antes citada, se ha podido validar que la certificación núm. 00009652 de fecha 18 del mes de diciembre del año 2023, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, unidad del archivo de cédula vieja, certifica que Waluis Chong era portador de la cédula de identificación personal número 064694 serie 031 y la certificación núm. 00005916 de fecha 14 del mes de junio del año 2024, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, unidad del archivo de cédula vieja, que certifica que el señor Waluis Chong no le corresponde la cédula de identificación personal número 009398 serie 031.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, en fecha 20 de junio del 2024, esta dirección nacional solicitó a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral la verificación de la cédula de identificación personal núm. 009398-31, a fin de comprobar la titularidad sobre la misma, arrojando la investigación que, "*conforme al expediente que reposa en el archivo de cédula vieja, la cédula de identificación personal (cédula vieja) No. **009398-031**, corresponde al señor **CASTILLO RIVAS**. En ese sentido, en fecha 28 de junio del 2024, fue emitida la certificación de que, la referida numeración no le corresponde al señor Waluis Chong*" (sic).

CONSIDERANDO: Que, igualmente, se ha podido acreditar mediante el certificado de nacimiento Núm. G0614000119-001, emitido por la embajada de la República de China, así como, el acta defunción Núm. 2007010014 emitido por el Estado de Nevada de los Estados Unidos de América perteneciente a Waluis-Chong (Cheuk Wah Ng), el vínculo de hermano con Linda Ng de Chean, puesto que el certificado de nacimiento correspondiente a este, certifica que es hijo adoptivo de los señores Ramón Ng y María Fung, quienes igualmente figuran como padres Linda Chean Ng en su acta de defunción, acreditándose el parentesco entre los copropietarios.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, y como se ha evidenciado a través de los documentos antes referidos, los cuales establecen a los señores Ramón Ng y María Fung como padres de **Waluis Chong Sang,** portador de la cédula de identificación personal número 064694 serie 031. De igual modo, ambas certificaciones indican que Waluis Chong Sang nació en fecha 15 del mes de diciembre del año 1922, acreditándose en ese sentido, la calidad de dicho señor.

CONSIDERANDO: Que, en ese aspecto, si bien el Registro de Títulos del Distrito Nacional hizo constar la cédula de identificación personal del señor Waluis Chong en el asiento registral que justifica su derecho de propiedad, tal y como fue plasmado en el acto bajo firma privada de fecha 23 del mes de julio del año 1979, documento que sirvió de base para el origen de sus derechos sobre el inmueble de referencia, lo cierto es que se ha verificado que el error argüido es fruto de un error tipográfico, pues, conforme a la base de datos de la Dirección Nacional del Registro Electoral se confirma que la cédula de identificación personal Núm. **064694 serie 031** es la que le corresponde a este cotitular registral.

CONSIDERANDO: Que, en atención a los presupuestos antes explicados, es importante señalar 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 del señor **Waluis Chong**, portador de la cédula de identificación personal número 064694 serie 031, en virtud de que la documentación presentada permiten a esta Dirección Nacional de Registro de Títulos vincularlo al sujeto registral que figura en nuestros originales como **Waluis Chong**, por lo que procede a acoger la solicitud de revisión por causa de error material con relación al mismo.
CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: "*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*" y el de **Especialidad**, el cual consiste en: "*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*" (sic).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: *"**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".*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones señaladas, procede a acoger de manera parcial el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada 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 el Principio II, los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), artículo 3, numeral 6, 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, incoado por el señor **Luis Chong Fung**, en contra del oficio Núm. ORH-00000129223, relativo al expediente registral Núm. 0322025117910, de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

A. TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticinco

(2025), a las 12:44:36 p. m., contentivo de solicitud de revisión por causa de error material en cuanto al derecho de propiedad del señor Waluis Chong, con relación al inmueble identificado como: "*Parcela Núm. **70-C**, del Distrito Catastral Núm. **02**, con una extensión superficial de **5,872.00** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **0100226718***", y, en consecuencia a:

i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título emitido a favor de **Waluis-Chong**;

Emitir el original y extracto del certificado de título, a favor de **Waluis-Chong**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identificación personal núm. 064694 serie 031.

ii. Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente a Rectificación de Registro;

iii. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a las actuaciones antes descrita; y,

iv. En relación con el extracto del certificado de título emitido a favor de **Waluis-Chong**, retenerlo en el archivo activo del Registro de Títulos del Distrito Nacional, hasta que el mismo sea requerido por el tribunal que se encuentre conociendo sobre la Determinación de Herederos.

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/yga