

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00092

FECHA
15-07-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1596

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 160 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 diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Luis Chong Fung**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0133107-2, **Vicente Chean Sang**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0056844-3, y **Linita Chean Ng**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1497725-9, domiciliados y residentes en la calle Eduardo Vicioso núm. 55, edificio Ivanna V, Apto. Núm 8, del sector Bella Vista, Distrito Nacional; 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-00000110581, relativo al expediente registral Núm. 0322024246091, de fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024104599, inscrito el día veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:06:17 a. m., contentivo de solicitud de revisión por causa de error material, en virtud de la instancia de fecha 26 del mes de febrero del año 2024, 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-00000107253, de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024246091, inscrito en fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a la 08:32:33 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio Núm. ORH-00000107253, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

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 ORH-00000110581, relativo al expediente registral Núm. 0322024246091, de fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), 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, 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 tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), 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 interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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

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-00000107253, de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** que, dicho oficio de rechazo, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, mediante la cual el referido órgano registral confirma su decisión; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

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, los señores Linda Ng de Chean y Waluis-Chong fueron identificados con las cédulas de identidad Nos. 5980 serie 31 y 9398 serie 31 respectivamente, en el acto de venta de fecha 23 de julio del año 1979, el cual sirvió de base para la inscripción del Derecho de Propiedad del inmueble de referencia; **ii)** que, lo antes expuesto corresponde un error puramente material, en virtud de que los señores Linda Ng de Chean y Waluis-Chong son portadores de las cédulas de identidad Nos. 059804-serie 31 y 64694 serie 31 respectivamente; **iii)** que, han sido depositadas las certificaciones emitidas por la Junta Central Electoral, mediante las cuales se observa que las cédulas de identidad Nos. 5980 serie 31 y 9398 serie 31 no les corresponden a los señores Linda Ng de Chean y Waluis-Chong respectivamente; **iv)** que, se han aportado todos los documentos mediante los cuales se pueden valorar que el Certificado de Título del inmueble de referencia posee un error puramente material respecto de los documentos de identidad de los señores antes descritos; **v)** 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.

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 las cédulas de identidad de los titulares fueron consignadas 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 traten de las mismas personas, 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.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, es importante indicar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, han sido depositados: **a)** 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, a través de la cual se certifica que Linda Ng de Sang era portadora de la cédula de identificación personal número 059804 serie 031; **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. 00005917 de fecha 14 del mes de junio del año 2024, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, unidad del archivo de cédula vieja, en la cual se certifica que a la señora Linda Ng de Chean no le corresponde la cédula de identificación personal número 005980 serie 031; **d)** 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; **e)** Acta de defunción Núm. 211516, año 1999, folio 0016, correspondiente a Linda Ng de Chean; **f)** Acta de defunción Núm. 2007010014 correspondiente a Cheuk Wah Ng (*Waluis Chong*); **g)** Copia fotostática de solicitud de seguro social de los Estados Unidos de América, realizada por Cheuk Wah Ng (*Waluis Chong*).

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, se puede evidenciar que la parte interesada sustenta sus pretensiones mediante la aportación de documentos con el objetivo de que pueda valorarse los criterios de Especialidad y Legitimidad, procurando con esto el cumplimiento a los requisitos establecidos en la normativa vigente que rige la materia. En ese sentido, ante el escenario que nos ocupa, es necesario realizar un análisis disgregado de la documentación antes aportada, de forma tal, que pueda ser realizada una correcta aplicación del principio de Especialidad en cuanto a los sujetos del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, partiendo del análisis de la documentación antes citada, respecto a la copropietaria **Linda Ng de Chean** se aportó 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, a través de la cual se certifica que Linda Ng de Sang era portadora de la cédula de identificación personal número 059804 serie 031 y la certificación núm. 00005917 de fecha 14 del mes de junio del año 2024, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, unidad del archivo de cédula vieja, en la cual se certifica que a la señora Linda Ng de Chean no le corresponde la cédula de identificación personal número 005980 serie 031.

CONSIDERANDO: Que, si bien el Registro de Títulos del Distrito Nacional hizo constar la cédula de identificación personal de la señora **Linda Ng de Chean** 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. **059804 serie 031** es la que le corresponde a esta cotitular registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, se ha verificado que es posible validar la calidad de la copropietaria y determinar por la presente acción de revisión por causa de error material que existe un error en el asiento registral respecto del documento de identidad de la señora **Linda Ng de Chean**, en atención de que la misma era portadora de la cédula de identificación personal Núm. **059804 serie 031**, cuando adquirió el derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, en el estudio de la solicitud de revisión por causa de error material respecto al derecho de propiedad del señor **Waluis-Chong**, ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos fue aportada la 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 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, mediante la cual se certifica que al señor Waluis Chong no le corresponde la cédula de identificación personal número 009398 serie 031.

CONSIDERANDO: Que, en este mismo tenor, se puede acreditar mediante el acta de defunción Núm. 2007010014 emitida por el Estado de Nevada de los Estados Unidos de América perteneciente a Waluis-Chong (Cheuk Wah Ng), que existe un vínculo de hermano con Linda Ng de Chean, puesto que el acta de defunción Núm. 211516 correspondiente a esta, indica que es hija de los señores Ramón Ng y María Fung, quienes igualmente figuran como padres de Cheuk Wah Ng, por ende, acreditándose el parentesco entre los copropietarios. Sin embargo, se evidencia en la citada acta de defunción Núm. 2007010014 que el documento de identidad que figura es relativo a su número de seguro social y no a la cédula de identidad que por medio del presente recurso jerárquico se solicita corregir en el asiento registral.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, esta dirección nacional ha solicitado 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, fue emitida la certificación de que, la referida numeración no le corresponde al señor Waluis Chong”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige que la cédula de identidad personal núm. 9398-031, mediante la cual se identifica al señor **Waluis-Chong** en nuestros asientos registrales, no le corresponde al mismo, tal como ha quedado evidenciado en los documentos aportados para el conocimiento del presente recurso jerárquico y en la respuesta de la Dirección Nacional de Registro Electoral antes citada.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe destacar que, a través de la 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, establece a los señores Imberd Chong Sang y Long Chiag como los padres de **Waluis Chong Sang**, portador de la cédula de identificación personal número 064694 serie 031, siendo estos distintos a los progenitores que figuran en el acta de defunción Núm. 2007010014 de **Waluis-Chong (Cheuk Wah Ng)**. De igual modo, la referida certificación establece que Waluis Chong Sang nació en fecha 15 del mes de diciembre del año 1925, sin embargo, en el documento de defunción aportado se indica que Cheuk Wah Ng nació en fecha 15 de diciembre del año 1922.

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, no lográndose esto en el caso del señor **Waluis Chong Sang**, portador de la cédula de identificación personal número 064694 serie 031, en virtud de que la documentación presentada no ha permitido a esta Dirección Nacional de Registro de Títulos vincularlo al sujeto registral que figura en nuestros originales como **Waluis Chong**, por lo que la solicitud de revisión por causa de error material con relación al mismo señor quedará rechazada.

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 de forma parcial 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** de manera parcial el Recurso Jerárquico, incoado por los señores **Luis Chong Fung, Vicente Chean Sang, y Linita Chean Ng**, en contra del oficio Núm. ORH-00000110581, relativo al expediente registral Núm. 0322024246091, de fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y, en consecuencia, rechaza la solicitud de revisión por causa de error material del documento de identidad de **Waluis-Chong** y, revoca de manera parcial la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, respecto a la señora **Linita Chean Ng**; 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 veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:06:17 a. m., contentivo de solicitud de revisión por causa de error material en cuanto al derecho de propiedad de la señora Linita Chean Ng, y, en consecuencia:

- A. 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”*:
- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título asentado en el Libro Núm. 3531, Folio Núm. 0002, emitido a favor de **Linda Ng de Chean y Waluis-Chong**;
 - ii. Emitir el original y los extractos del certificado de título, a favor de **Linda Ng de Chean**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identificación personal núm. **059804 serie 031**, y **Waluis-Chong**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identificación personal núm. 9398 serie 31;
 - iii. Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente a Rectificación de Registro;
 - iv. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a las actuaciones antes descrita; y,
 - v. En relación con los extractos del certificado de título emitidos a favor de **Linda Ng de Chean y Waluis-Chong**, retenerlos 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/jaql