

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00010

FECHA
16-01-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2817

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), años 180 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 trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), por las señoras **Lusitania Moraima Linares Olea**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-0130802-1, domiciliada y residente en la calle Anacaona Núm. 35, sector Los Cacicazgos, Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la Licda. Lucía Sime Peña, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 047-0117744-8, con estudio profesional abierto en la calle Arzobispo Portes Núm. 602, Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional; **Tai-Hua Liao Liu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-1450013-5, soltera, domiciliada y residente en la calle Eduardo Vicioso Núm. 5, sector La Esperilla, Distrito Nacional, República Dominicana; **An-Chi Liao Liu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-1330926-4, soltera, domiciliada y residente en la Av. Anacaona Núm. 35, Los Cacicazgos, Distrito Nacional, República Dominicana; y, **Chung Hua Liao Liu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-1323674-9, soltera, domiciliada y residente en la calle Eduardo Vicioso Núm. 5, sector La Esperilla, Distrito Nacional, República Dominicana; los cuales actúan en sus respectivas calidades de supérlite e hijas legítimas del finado Shih Lung Liao Chu; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Andrés López Bonnelly**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 402-2181775-8, soltero, correo electrónico ajil@bobadilla.com, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados “Bobadilla”, situada en el cuarto (4to) piso del edificio Caribálico, ubicado en la Avenida Abraham Lincoln Núm. 295, sector La Julia, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. ORH-00000122402, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024573122.

VISTO: El expediente registral No. 0322024573122, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 09:57:59 a. m., contentivo de solicitud de Partición Civil, en virtud de la Sentencia Núm. 533-2023-SEN-01631, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 1-REF-MOD-9, de la Manzana Núm. 3908, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 321.75 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100281851*”, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000122402, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 1-REF-MOD-9, de la Manzana Núm. 3908, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 321.75 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100281851*”.

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 ha sido apoderada de un recurso jerárquico, en contra del oficio Núm. ORH-00000122402, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024573122; concerniente a la solicitud de Partición Civil, en relación al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 1-REF-MOD-9, de la Manzana Núm. 3908, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 321.75 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100281851*”, propiedad del señor **Shih Lung Liao**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar 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 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 ese sentido, es preciso indicar que, “*los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión*”, acorde a lo dispuesto por el artículo 166 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 veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha trece (13) del mes de diciembre 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.

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

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, 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, procura la Partición Civil, con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos rechazó la rogación original, a través del Oficio Núm. ORH-00000122402, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

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, mediante el expediente registral Núm. 0322024573122, se solicitó por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional la inscripción de Partición Civil sobre el inmueble de referencia, **ii)** que, el Registro de Títulos procedió al rechazo del expediente, en virtud de que el Señor **Shih Lung Liao** no tiene descritas sus generales en los asientos registrales del inmueble que nos ocupa y sus derechos fueron adquiridos por resolución del Tribunal Superior de Tierras, por lo que deben requerir a dicho órgano la inclusión de generales del titular registral; **iii)** que, en el expediente registral que nos ocupa, fue aportada la copia del pasaporte chino Núm. (69) MFA 2021339 del señor **Shih Lung Liao**, el mismo que figura consignado junto con su cédula de identidad y electoral, en el acto auténtico correspondiente al acta de notoriedad de determinación de herederos, que fue depositado por ante la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para el conocimiento de la partición civil de bienes; **iv)** que, la partición civil que se solicita por ante el referido órgano registral, fue dada por el tribunal antes mencionado, que homologó el acuerdo de partición suscrito por las partes y ordena al Registro de Títulos a realizar las anotaciones correspondientes; **v)** que, conforme lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional la inscripción del acuerdo de partición amigable homologado, suscrito por las señoras **Lusitania Moraima Linares Olea, Tai-Hua Liao Liu, An-Chi Liao Liu y Chung Hua Liao Liu**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: *“...el titular registral, el señor Shih Lung Liao no contiene descritas sus generales en los asientos originales del inmueble identificado como Solar Núm. 1-REF-MOD-9, de la Manzana Núm. 3908, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 321.75 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100281851, y sus derechos fueron adquiridos por resolución emitida por el Tribunal Superior de Tierras, por lo que las partes deben requerir la inclusión de generales del titular registral, ante el tribunal correspondiente, previo a la presente solicitud de partición”*.

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

1. Que, el señor **Shih Lung Liao** adquirió el derecho de propiedad del inmueble identificado como “Solar Núm. 9, de la Manzana Núm. 3908, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 320.84 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”, en virtud de acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año mil novecientos ochenta y uno (1981), legalizadas las firmas por el Dr. Luis V. García de Peña, inscrito el catorce (14) del mes de febrero del año mil novecientos ochenta y seis (1986),

en el cual constan las siguientes generales de referido señor: dominicano, mayor de edad, portador del pasaporte chino Núm. (69) MFA 2021339, casado.

2. Que, posteriormente los derechos registrados sobre el inmueble antes indicado fueron cancelados por Refundición, Modificación de linderos y Subdivisión, en virtud de Resolución de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año mil novecientos ochenta y nueve (1989), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita el veintidós (22) del mes de diciembre del año mil novecientos ochenta y nueve (1989), resultando el inmueble identificado como: “*Solar Núm. 1-REF-MOD-9, de la Manzana Núm. 3908, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 321.75 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”.
3. Que, se pudo verificar que, en la resolución más arriba mencionada, no fueron consignadas las generales del señor **Shih Lung Liao**, y en ese sentido, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió al registro del derecho de propiedad conforme lo ordenado por el tribunal.
4. Que, en fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito el expediente registral No. 0322024573122, mediante el cual la parte interesada solicitaba la inscripción de partición civil sobre el inmueble que nos ocupa, en favor de las herederas, señoras **Lusitania Moraima Linares Olea, Tai-Hua Liao Liu, An-Chi Liao Liu y Chung Hua Liao Liu**, en virtud de la Sentencia Núm. 533-2023-SEN-01631, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.
5. Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió a rechazar el expediente antes indicado, en virtud de que, en los originales registrales correspondientes al inmueble supra indicado, no figuran las generales del titular registral, señor **Shih Lung Liao**, lo que impide aplicar el criterio de especialidad.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y luego de ponderar los argumentos esbozados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima relevante destacar que, la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en el ejercicio de sus atribuciones, verificó la calidad ostentada por el señor **Shih Lung Liao**, por lo que, producto de su ponderación emitió la Sentencia Núm. 533-2023-SEN-01631, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), ordenando en su parte dispositiva ordinales primero y segundo, lo siguiente: “*Acoge la solicitud de homologación de acuerdo de partición amigable de bienes sucesorales, suscrito por las señoras Lusitania Moraima Linares Olea, Tai-Hua Liao Liu, An-Chi Liao Liu y Chung Hua Liao Liu, y em consecuencia, homologa el acuerdo de partición de inmuebles registrados de fecha uno (01) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Licda. Belinda Brugal Paniagua, notario público de los del número del Distrito Nacional, a fin de que surta los efectos legales; y Ordena al Registrador de Títulos correspondiente hacer las anotaciones que proceden conforme a la ley*”. (Sic).

CONSIDERANDO: Que, se pudo constatar que, en el acuerdo de partición de bienes homologado, las partes consienten la transferencia del inmueble de referencia, en la forma y proporción de un treinta y tres puntos treinta y tres por ciento (33.33%) para cada una de las señoras **Tai-Hua Liao Liu, An-Chi Liao Liu y Chung Hua Liao Liu**.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, es competencia del tribunal actuante, en el caso de la especie de la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la valoración de la documentación aportada por la parte interesada, conociendo el acto auténtico Núm. 063/2022, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Licda. María Leticia Jimenez García, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm.3249, contentivo de acta de notoriedad de Determinación de Herederos, en el cual las señoras **Lusitania Moraima Linares Olea, Tai-Hua Liao Liu, An-Chi Liao Liu y Chung Hua Liao Liu** resultan únicas herederas del señor **Shih Lung Liao**. Asimismo, valoró el acto de partición identificado, el cual establece de manera expresa el finado y el inmueble *Solar Núm. 1-REF-MOD-9, de la Manzana Núm. 3908, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 321.75 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100281851.*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, si bien el Registro de Títulos debe someter sus actuaciones al cumplimiento del principio de especialidad, que busca transparentarlo y dotarlo de certeza al sujeto, objeto y causa del derecho, en el caso que nos ocupa la validación de las generales del señor **Shih Lung Liao** es un aspecto de fondo que le compete al tribunal que conoció el proceso de determinación de herederos y partición. Por ende, el tribunal ha acreditado su identificación y ratificado la calidad del finado **Shih Lung Liao** como el propietario de este inmueble al acoger el acuerdo de partición de bienes, así como, al comprobar demás documentos aportados por la parte interesada ante dicho órgano jurisdiccional.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional ha podido aplicar el criterio de especialidad, en relación con el sujeto del derecho, contenido en el principio II de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, el cual consiste en: *“La correcta determinación del sujeto, objeto y causa del derecho a registrar”* (énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) dispone el **Principio de Rogación**, que establece: *“Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente”*.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **principio de eficacia**, contempla que: *“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”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, de conformidad con lo que establece el **principio de eficacia**, descrito en el párrafo anterior, procede a acoger el presente recurso jerárquico, toda vez que, mediante las documentaciones debidamente examinadas pudo ser aplicado correctamente el **principio de especialidad**, establecido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario; 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 el Principio II y los artículos 74, 75, 76, 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); la Resolución DNRT-DT-2023-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; y 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 las señoras **Lusitania Moraima Linares Olea, Tai-Hua Liao Liu, An-Chi Liao Liu y Chung Hua Liao Liu**, en contra del oficio Núm. ORH-00000122402, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024573122; 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, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 09:57:59 a. m., contentiva de solicitud de Partición Civil, y, en consecuencia:

a) En relación con el inmueble identificado como: “*Solar Núm. **1-REF-MOD-9**, de la Manzana Núm. **3908**, del Distrito Catastral Núm. **01**, con una extensión superficial de **321.75** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. **0100281851**”:*

- i. Cancelar el original del certificado de título asentado en el Libro Núm. 3810, Folio Núm. 009, Hoja Núm. 180, emitido a favor de **Shih Lung Liao**;
- ii. Emitir el original y correspondientes extractos duplicados del Certificado de Título en la siguiente forma y proporción:
 - 1) El porcentaje de participación del 33.33% a favor de la señora **Tai-Hua Liao Liu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-1450013-5, soltera, en virtud de la Sentencia Núm. 533-2023-SSEN-01631, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.
 - 2) El porcentaje de participación del 33.33% a favor de la señora **An-Chi Liao Liu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-1330926-4, soltera, en virtud de la Sentencia Núm. 533-2023-SSEN-01631, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.
 - 3) El porcentaje de participación del 33.33% a favor de la señora **Chung Hua Liao Liu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-1323674-9, soltera, en virtud de la

Sentencia Núm. 533-2023-SSEN-01631, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

- iii. Practicar el asiento registral de derecho de propiedad en el registro complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del 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/saub