

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00086

FECHA
09-06-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0797

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), años 182 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 ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), por **Tai-Hua Liao Liu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, cédula de identidad y electoral núm. 0011450013-5, domiciliada y residente en la calle Eduardo Vicioso, núm. 05, La Esperilla, Distrito Nacional; **An-Chi Liao Liu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, cédula de identidad y electoral núm. 001-1330926-4, domiciliada y residente en la Av. Anacaona, núm. 35, Los Cacicazgos, Distrito Nacional; **Chung Hua Liao Liu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, cédula de identidad y electoral núm. 001-1323674-9, domiciliada y residente en la calle Eduardo Vicioso, núm. 05, La Esperilla, Distrito Nacional; 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-00000158204, de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322026175744.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322026175744, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 02:07:42 p.m., contentivo de solicitud de Partición Amigable de Bienes Sucesorales y Duplicado por Pérdida de Certificado de Título, en virtud de los documentos siguientes:

a. Sentencia Civil Núm. 533-2024-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; corregida mediante el Auto núm. 533-2024-SAUT-0182, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la citada sala;

b. Compulsa notarial del acto autentico núm. 4-A, folio 08, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por la Lic. Belinda Brugal Paniagua, notaria pública de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4729; con relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 7, de la manzana Núm. 4552, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 680.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100350426”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio Núm. O.R.257524, de fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 7, de la manzana Núm. 4552, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 680.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100350426”*;.”.

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-00000158204, de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322026175744; concerniente a la solicitud de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida y Partición Amigable de Bienes Sucesorales y , con relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 7, de la manzana Núm. 4552, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 680.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100350426”*, propiedad de los señores **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 núm. 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 conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022), establece 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**” (Subrayado y resaltado nuestro).

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 veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomo conocimiento del mismo en fecha (07) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro del acto recurrido por Ramon Alberto Lara Berges, según se acredita en los sistemas de ejecución del registro de títulos, e interpuso el presente recurso jerárquico el día ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) las señoras **Tai-Hua Liao Liu, An-Chi Liao Liu y Chung Hua Liao Liu**, en calidad de partes recurrentes, y sucesoras del titular registral.

CONSIDERANDO: Que, ambas partes mencionadas son los recurrentes del presente recurso jerárquico y están representados por el **Licdo. Andrés López Bonnelly**, es por ello, que no se requiere el depósito de la notificación de la acción recursiva.

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 inscripción de Partición Amigable de Bienes Sucesorales y Duplicado por Pérdida de Certificado de Título, con relación a los inmuebles de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos ejecutó parcialmente la rogación original, acogiendo la solicitud de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida, y rechazando la solicitud de Partición Amigable de Bienes Sucesorales, a través del Oficio Núm. O.R.257524, de fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

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

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 27 de marzo del año 2026, las impetrantes Tai-Hua Liao Liu, An-Chi Liao Liu y Chung Hua Liao Liu, solicitaron al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la ejecución de acuerdo de partición homologado y transferencia de derecho de propiedad inmobiliaria correspondiente al inmueble y la expedición por pérdida de certificado de Título;
- ii)** que, en fecha 29 de abril del año 2026, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, acogió la solicitud de expedición de certificado de Título correspondiente al inmueble, sin embargo, rechazó la solicitud de homologación de acuerdo de partición en cuestión, bajo el argumento de que: “(...) apreciamos que no figura en el expediente la determinación de herederos correspondiente al finado Shih Lung Liao Chu;
- iii)** que, constituye un error evidente del registro de títulos actuante no valorar la documentación depositada conjuntamente con la instancia relacionada con la determinación de herederos del finado en cuestión;
- iv)** que, el documento #14, contentivo de copia certificada de la sentencia civil núm. 533-2024-SEN-01631, dictada por la Octava Sala Para Asuntos de Familia, es el que homologa el acuerdo de partición suscrito por las partes donde ordena al Registro de Títulos a realizar las anotaciones correspondientes, y es el documento que aparentemente la registradora actuante obvió por completo, y;
- v)** que, por lo antes expuesto, Tai-Hua Liao Liu, An-Chi Liao Liu y Chung Hua Liao Liu, tienen en bien solicitar revocar en todas sus partes la calificación negativa y ejecutar e inscribir el acuerdo de partición amigable homologado, y sea transferido el derecho de propiedad en favor de las beneficiarias, sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos del Distrito Nacional consideró que la rogación original sometida a su escrutinio debía ser ejecutada parcialmente, por lo que, calificó de manera positiva la solicitud de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida, y otorgó calificación negativa a la actuación contentiva de Partición Amigable de Bienes Sucesorales, fundamentando su decisión en lo siguiente: “(...) *rechaza en cuanto a la partición, debido a que no han agotado el debido proceso ya que no reposa en el expediente la determinación de herederos, correspondiente a los derechos del finado (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese marco, y a los fines de contestar los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos luego de verificar la documentación que sustenta la presente acción recursiva, precisa destacar que, en el expediente original marcado con el núm. 0322026175744, constan depositados los documentos siguientes:

- a. Sentencia Civil Núm. 533-2023-SEN-01429, de fecha 18 del mes de mayo del año 2023, emitida por la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentiva de demanda en partición de bienes de sociedad de hecho en virtud de fallecimiento de concubino, la cual ordena la partición y liquidación de los bienes de la comunidad;

b. Sentencia Civil Núm. 533-2024-SS-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; contentiva de homologación de acuerdo de partición amigable de bienes sucesorales, la cual ordena al Registro de Títulos a realizar las anotaciones correspondientes, y;

c. Auto núm. 533-2024-SAUT-0182, de fecha ocho (08) del mes de agosto 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, contentiva de corrección de sentencia 533-2023-SS-01429, de fecha 18 del mes de mayo del año 2023;

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo contexto, resulta imperativo señalar que la Sentencia Civil Núm. 533-2024-SS-01631, de fecha 11 de junio del 2024, establece que: *“en los medios probatorios aportados por la parte demandante al proceso, consta entre otros, lo siguiente: i) compulsas notariales del acto auténtico núm. 063/2022, de fecha 20 del mes de diciembre del año 2022, instrumentado por la Lcda. María Leticia Jiménez García, notario público del Distrito Nacional, contentiva de acto de notoriedad de determinación de herederos; y, ii) original de acuerdo de partición de inmuebles registrados, suscrito en fecha 1º del mes de noviembre del año 2023, suscrito por las señoras Lusitania Moraima Linares Olea, Tai-Hua Liao Liu, An-Chi Liao Liu y Chung Hua Liao Liu, en cual se establece la distribución de los inmuebles objeto de partición sucesoral”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, y contrario a los argumentos sostenidos por el Registro de Títulos, esta Dirección Nacional ha podido verificar que, como se ha establecido con anterioridad, en el expediente objeto de la presente acción en jerarquía, fue aportado el documento base que sirve de sustento a la actuación registral de Partición Civil, consistente en la Sentencia Civil núm. 533-2024-SS-01631, mediante la cual se homologa el acuerdo de partición amigable de bienes sucesorales de fecha 01 de noviembre del año 2023.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, del examen de la referida documentación se ha podido constatar que fue aportado el acuerdo de partición homologado, en el cual, además de establecerse la forma de distribución de los bienes, se reconoce que las señoras **Lusitania Moraima Linares Olea, Tai-Hua Liao Liu, An-Chi Liao Liu y Chung Hua Liao Liu** son las únicas herederas del señor **Shih Lung Liao Chu**, titular registral del inmueble de que se trata; por lo que, la homologación judicial de dicho acuerdo implica el reconocimiento de la calidad sucesoral de las mismas.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el artículo 24, punto 84, de la Disposición Técnica sobre Requisitos para Actuaciones Registrales (DNRT-DT-2025-003), instituye la figura de la Partición Civil, disponiendo que: *“Esta actuación consiste en inscribir la decisión judicial emitida por un tribunal distinto a los del Registro Inmobiliario, que homologa u acoge la acción en partición sobre un inmueble registrado, por efecto de la disolución del matrimonio o entre herederos, coparticipes o copropietarios”*. La solicitud de esta operación debe contener los documentos siguientes: *“Documento base: a) Original o copia certificada*

de la decisión judicial que ordena la partición, o que acoge el acto que la contiene. Documentos complementarios: b) Copia certificada emitida por la secretaría del tribunal competente, del acto de partición homologado por la decisión judicial (si aplica)”. Este documento deberá ser aportado únicamente cuando: i) la decisión judicial no contenga de manera expresa la descripción del inmueble objeto de partición y la forma de distribución (...).

CONSIDERANDO: Que, sobre lo expuesto, es preciso destacar que, las motivaciones que dieron origen al oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional han quedado dirimidas en la comprobación de la documentación que consta en los sistemas de inscripción, consulta y ejecución de los registros de títulos, con relación a la causa del derecho registral que hoy nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es importante hacer constar que, el duplicado de la constancia anotada que avala el derecho de propiedad en favor del señor **Shin Lung Liao** (*titular registral*), fue expedida por pérdida bajo el expediente registral núm. 0322026175744 (*actualmente se encuentra en el departamento de entrega*), y en ese sentido, se procederá conforme al procedimiento establecido en el artículo 56 de la Disposición Técnica sobre Recepción y Entrega (*Resolución núm. DNRT-DT-2025-002*).

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, la Ley núm. 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, asimismo, resulta necesario referirse al 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, el cual 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*” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 8 de la citada disposición legal indica que: “**Principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa:** *Por los cuales la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativo*” (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta dirección nacional de registro de títulos procede a acoger el presente recurso jerárquico, 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 y 99 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 105, 106, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y los artículos 3, numerales 6 y 8, y 54 de la Ley Núm. 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 **Tai-Hua Liao Liu, An-Chi Liao Liu y Chung Hua Liao Liu**, en contra del núm. ORH-00000158204, de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026175744; 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 veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 02:07:42 p.m., en cuanto a la solicitud de Partición Civil, con relación al inmueble identificado como: **Solar núm. 7, de la manzana núm. 4552, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 680.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100350426**”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada que ampara el derecho de propiedad en favor del señor **Shih Lung Liao**;
- ii. Emitir el original y extractos de Certificado de Título en la siguiente forma y proporción:
 - 1) Derecho de propiedad a favor de la señora **Tai-Hua Liao Liu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-1450013-5, soltera, con un porcentaje de participación del 33.33 %;
 - 2) Derecho de propiedad a favor de la señora **An-Chi Liao Liu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-1330926-4, soltera, un porcentaje de participación del 33.33 %; y,
 - 3) Derecho de propiedad a favor de la señora **Chung Hua Liao Liu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-1323674-9, soltera, con un porcentaje de participación del 33.33%;

- iii. Practicar el asiento registral de derecho de propiedad en el registro complementario del referido inmueble, con 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/yga