



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00134**

FECHA  
**27-07-2022**

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-1516**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), años 179 de la Independencia y 159 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 seis (06) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Inversiones Cabo Quisqueya, S. R. L.**, Registro Nacional de Contribuyente No. 1-31-9168-4, con domicilio y asiento social en la avenida 27 de Febrero, No. 234, edificio Yolanda, Suite No. 304, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, representada por la señora **Rocío Margarita Núñez Pichardo**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 037-0066398-6, quien tiene como representantes y apoderados especiales al **Lic. Práxedes Castillo Báez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0790451-8, y la **Dra. Flavia Báez de George**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1289504-0, con estudio profesional abierto en la avenida López de Vega, edificio No. 4, del sector Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000071425, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022290263.

VISTO: El expediente registral No. 0322021534721, inscrito el ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:00:46 p. m., contentivo de actualización de datos, en virtud de la Instancia de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por el **Lic. Práxedes Castillo Báez**, y la **Dra. Flavia Báez de George**, en relación a los inmuebles descritos como: **1)“Porción de terreno con una extensión superficial de 79.77 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-C-2-E, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100254152”;**

y, 2)“ *Porción de terreno con una extensión superficial de 371.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-C-3-B, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100254151*”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000062069, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022290263 (Expediente primigenio No. 0322022047601), inscrito en fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 11:13:09 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000071425, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 482/2022, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Ángeles Jorge Sánchez Jiménez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual la sociedad comercial **Inversiones Cabo Quisqueya, S. R L.**, notifica el presente recurso jerárquico a la razón social **Latin american free zone investment dominicana, Inc.**, en calidad de propiedad.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles de referencia.

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-00000071425, relativo al expediente registral No. 0322022290263, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de actualización de datos, en virtud de la Instancia de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por el **Lic. Práxedes Castillo Báez**, y la **Dra. Flavia Báez de George**, en relación a los inmuebles descritos como: **1)“Porción de terreno con una extensión superficial de 79.77 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-C-2-E, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100254152”**; y, **2)“Porción de terreno con una extensión superficial de 371.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-C-3-B, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100254151”**; propiedad de la sociedad comercial **Latin american free zone investment dominicana, Inc.**, en calidad de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), tomó conocimiento del mismo en fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día seis (06) del mes de julio del año dos mil

veintidós (2022), 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>.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta necesario destacar 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado a la sociedad comercial **Latin american free zone investment dominicana, Inc.**, en calidad de propietaria, a través del citado acto de alguacil No. 482/2022, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Ángeles Jorge Sánchez Jiménez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, en cuanto a la forma, se procede a 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 Actualización de datos, sobre sobre los inmuebles de referencia; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000062069, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), fundamentado en lo siguiente: *“Rechazar, como al efecto rechaza esta solicitud, puesto que, la servidumbre nunca estuvo inscrita sobre este inmueble, ni figura estipulado en el acto de venta de fecha 16 de septiembre del 2010, indicando que dicha parcela se beneficiará de la servidumbre”* (sic); **c)** Que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de Reconsideración, y el conocimiento de la misma, el precitado órgano mediante oficio de subsanación No. OSU-00000149570 de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), requiere: *“(...) el depósito de los duplicados emitidos sobre los inmuebles: Parcelas Nos. 1-C-3-B, 1-C-2-E, D. C. No. 03, D. N. ”* (sic); **d)** Que, dicha acción recursiva, fue rechazada mediante oficio No. ORH-00000071425, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), cimentado en lo siguiente: *“Rechazar, como al efecto rechaza esta solicitud, puesto que, la servidumbre nunca estuvo inscrita sobre este inmueble, ni figura estipulado en el acto de venta de fecha 16 de septiembre del 2010, indicando que dicha parcela se beneficiará de la servidumbre; y las partes interesadas se negaron al depósito de lo requerido”* (sic); y, **e)** que, el presente recurso jerárquico, fue interpuesto en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada acción de reconsideración.

---

<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).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contenido del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** Que, al momento de elevarse la referida instancia en *Actualización de servidumbre de paso*, la servidumbre ya se encontraba inscrita en los Registros Complementarios de los *predios sirvientes*, bajo las anotaciones: Nos. 010555563 y 010555564, asentada en la porción de terreno propiedad de **Latin american free zone investment dominicana, Inc.**, dentro de la Parcela 1-C-3-B; y, 010552545 y 010552546, asentada en la porción de terreno propiedad de **Latin american free zone investment dominicana, Inc.**, dentro de la Parcela 1-C-2-E; **ii.** Que, el contrato de venta de fecha 21 de diciembre del año 2020, mediante precitada sociedad comercial adquirió la Parcela No. 1-C-2-G, hace constar en el ordinal quinto el beneficio de la servidumbre de paso; y, **iii.** Que, la actualización solicitada consistía en sustituir al señor **Leoh Luis Leon Sturlan** como beneficiario de la servidumbre de paso perpetua, y hacer constar como su actual beneficiaria a la sociedad **Inversiones Cabo Quisqueya, S. R. L.**, como causahabiente del referido señor, actual propietaria de la Parcela No. 1-C-2-G, que es uno de los inmuebles a los que se accede a través de dicha servidumbre.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, resulta imperativo mencionar que, la rogación original procura la Actualización de datos contenido en los asientos registrales registrales Nos. 010555563 y 010552545 contentivos de *Servidumbre de paso*, relativos a los inmuebles que objetos de esta acción recursiva; específicamente, en cuanto al cambio de titular registral.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de la premisa anterior, y en respuesta al primer argumento plantado la instanciada, esta Dirección Nacional luego de investigar en nuestros sistemas de consulta registral pudo constatar la publicidad de los siguientes asientos registrales, a saber:

- No. 010555563. *SERVIDUMBRE DE PASO, en favor de LEOH LUIS LEÓN STURLA, dominicano, mayor de edad, soltero, Cédula de Identidad No. 001-0790778-4. El derecho tiene su origen en SERVIDUMBRE DE PASO, según consta en el documento de fecha 15 de septiembre del 2010, CONTRATO BAJO FIRMA PRIVADA, legalizado por la Lcda. Belinda Brugal Paniagua, notario público del Distrito Nacional, con matrícula No. 4729. (Inscrito en el Registro Complementario Libro 1151, Folio 250, en fecha 27 de agosto del año 2013, a las 11:14:00 a. m. Asentado el en fecha 09 de enero de 2014), relativo al “Porción de terreno con una extensión superficial de 371.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-C-3-B, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100254151”;* y,
- No. 010552545. *SERVIDUMBRE DE PASO, en favor de LEOH LUIS LEÓN STURLA, dominicano, mayor de edad, soltero, Cédula de Identidad No. 001-0790778-4. El derecho tiene su origen en SERVIDUMBRE DE PASO, según consta en el documento de fecha 15 de septiembre del 2010, CONTRATO BAJO FIRMA PRIVADA, legalizado por la Lcda. Belinda Brugal Paniagua, notario público del Distrito Nacional, con matrícula No. 4729. (Inscrito en el Registro Complementario Libro 1152, Folio 073, en fecha 27 de agosto del año 2013, a las 11:14:00 a. m. Asentado el en fecha 10 de enero de 2014), relativo al “Porción de terreno con una extensión superficial de 79.77 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-C-2-E, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100254152”.*

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, se pudo evidenciar que los asientos registrales Nos. 010555563 y 010552545, se encontraban publicitados al momento del depósito del expediente registral No. 0322021534721 (inscrito el ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:00:46 p. m.).

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en respuesta al segundo y tercer argumento de la parte recurrente, se entiende oportuno establecer que, la **actualización de datos** es la solicitud que se realiza, para publicitar en los asientos registrales del inmueble, la actualización de las generales de una persona física o jurídica (titular registral o beneficiario) en atención de que sus datos registrados han variado (no aplicando cuando figure un error material en el dato actualizar, en virtud de que para esos casos se deberá aplicar el procedimiento establecido en la presente Disposición Técnica denominado “REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL”); conforme lo establecido en el artículo 23 numeral “1”, Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo del año 2021.

CONSIDERANDO: Que, además, en lo relativo a la rectificación de registros y la forma de hacer la misma, el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) establece que:

*“**Artículo 96.** La rectificación de registros consiste en la corrección de oficio de un error puramente material cometido por el Registro de Títulos.*

***Artículo 97.** El error puramente material es aquel cometido por el Registro de Títulos, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento generado y el que fue tomado como fundamento” (Subrayado es nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, de la aplicación armonizada y combinada de las disposiciones legales antes transcritas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos estima pertinente aclarar que, en el caso de la especie, no procede la actualización de datos (*cambio de titular*), sino más bien que, se practique la rectificación de los asientos objetos de la presente acción, en razón de que, no se debió consignar como beneficiario de los mimos a un sujeto de derecho (*titular*), sino más bien que, lo correcto es, consignar el asiento contentivo Servidumbre de paso en favor del “*Propietario del inmueble*”. Reconociéndose así de forma inmutable e inequívoca, que dicha servidumbre se inscribe en favor del predio dominante, por ende, hará uso de las misma quien ostente la titularidad del inmueble beneficiado (*predio dominante*).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, resulta importante señalar que, en lo referente a la servidumbre, el Código Civil Dominicano establece que:

*“**Artículo 637.-** La servidumbre es una carga impuesta sobre una heredad, para el uso y utilidad de una finca perteneciente a otro propietario.*

**Artículo 686.-** *Es lícito a los propietarios establecer sobre sus fincas, o en favor de las mismas, las servidumbres que tengan por conveniente, siempre que el gravamen no se imponga a la persona ni en favor de ella, sino solamente en una finca con relación a otra, y con tal de que estas cargas no contengan nada contrario al orden público.”* (Resaltado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, resulta pertinente indicar que, en lo relativo a la publicidad de las servidumbres, la doctrina local ha establecido que: “(...) la técnica registral para efectuar esta publicidad, es produciendo un asiento en el Registro Complementario del predio sirviente, donde debe establecerse el tipo de servidumbre y la descripción del predio beneficiario de la misma”<sup>2</sup> (Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, la doctrina criolla también indica que dicha publicidad de: “(...) cumplir con el principio de especialidad en lo referente al establecimiento del predio sirviente y los beneficios del predio que se sirve de ella o las personas que tienen derecho a su ejercicio (Mencionamos personas pues existen servidumbre de acueducto, de líneas eléctricas, telefónicas, servicios sanitarios, de alcantarillado, gaseoductos y algunas servidumbres de paso que no se inscriben a favor de un predio sino en beneficio de un determinado servicio o persona )”<sup>3</sup> (Resaltado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3 numeral 16, de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Asesoramiento**, indicando que: “**El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación**”(Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente en cuanto a la tramitación y presentación de la rogación de marras que, solicitó ante el Registro de Títulos correspondiente mediante la actuación de “*Revisión por causa de error material*”, la rectificación de los asientos de **Servidumbre de paso**, para que se consigne de manera expresa en favor del “*Propietario del inmueble dominante*”.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, debido a que, en el caso de la especie, no procede la actualización de datos (*cambio de titular*), sino más bien que, se practique la rectificación de los asientos objetos de la presente acción; y en consecuencia, confirma, pero por motivos distintos, 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.

---

<sup>2</sup> CUELLO SHANLATTE, Robinson A., “*Estudio del Derecho de Propiedad y de los Derechos Reales Inmobiliarios en la Legislación Dominicana*”, 1ra. edición, Editora UNIBE, 2010, R. D., pág. 162.

<sup>3</sup> CUELLO SHANLATTE, Robinson A., “*Estudio del Derecho de Propiedad y de los Derechos Reales Inmobiliarios en la Legislación Dominicana*”, 1ra. edición, Editora UNIBE, 2010, R. D., pág. 163.

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 los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 96, 97, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 23 numerales 1 y 84, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001; 637 y 686 del Código Civil de la República Dominicana; y, 3, numeral 16, de la Ley No. 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, **rechaza** el presente Recurso Jerárquico, interpuesto por la razón social **Inversiones Cabo Quisqueya, S. R. L.**, en contra del Oficio No. ORH-00000071425, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022290263; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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/expg