



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00122

FECHA
10-08-2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
3382606073

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de agosto 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, Licda. Indhira del Rosario Luna; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por el señor Ángel Carlos Schiffino Peralta, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, ingeniero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0141320-1, casado con la señora María Eugenia Vargas de Schiffino, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, médico, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0144816-5, domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; quien actúa representado por los Licdos. Rosalía Meran Tapia y Raúl Ortiz Reyes, abogados constituidos y apoderados especiales, con estudio profesional abierto en común en la calle Ciriaco Ramírez núm. 45, apartamento 2-2, sector Don Bosco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, correo electrónico: raulortiz2426@gmail.com y teléfono: 809-206-3555.

En contra del oficio identificado como núm. O.R. 301554, de fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382606073.

VISTO: El expediente registral núm. 3382604131, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 11:13:54 a.m., contentivo de solicitud de regularización parcelaria, presentada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en virtud del oficio de aprobación núm. 6642025043581, de fecha trece (13) del mes de marzo del año de dos mil veintiséis (2026), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, con relación a los inmuebles identificados como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 147, 493.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 11, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, identificada con matrícula núm. 2100021104*; proceso que culminó con el oficio de rechazo Núm. O.R.296641, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. 3382606073, inscrito en fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 01:22:16 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en contra del citado oficio núm. O.R.296641, 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 marcado con el núm. 184/2026, de fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por René Portorreal Santana, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual señor Ángel Carlos Schiffino Peralta, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al Banco Central de la República Dominicana, en calidad de antiguo titular del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 147, 493.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 11, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, identificada con matrícula núm. 2100021104*.

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 identificado como matrícula O.R. 301554, de

fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382606073; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de regularización parcelaria, respecto del inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 147, 493.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 11, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, identificada con matrícula núm. 2100021104.*

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar:

- i) que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, procura la solicitud de inscripción de regularización parcelaria, sobre el inmueble de referencia;
- ii) que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos, mediante oficio núm. O.R.296641, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026);
- iii) que la parte recurrente interpuso solicitud de reconsideración contra del referido oficio, la cual fue rechazada, en virtud del oficio O.R.301554, de fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026);
- iv) que, en consecuencia, la presente acción recursiva ha sido interpuesta en contra del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, conforme al expediente analizado, el presente recurso jerárquico fue interpuesto luego de una decisión recaída sobre solicitud de reconsideración, por lo que corresponde ordenar los aspectos procesales conforme a la fase recursiva posterior a dicha reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, el acto administrativo fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente indica haber tomado conocimiento del mismo en fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), e interpuso esta acción recursiva en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

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) Ángel Carlos Schiffino Peralta, en calidad de titular del inmueble identificado como: *Porción de terreno*

con una extensión superficial de 147, 493.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 11, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, identificada con matrícula núm. 2100021104, quien a su vez, ostenta la calidad de parte recurrente en el presente recurso. En ese sentido, al no verificarse terceros que pudieran verse afectados por la presente resolución, no resulta necesaria la notificación prevista en los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, consta depositado el acto de alguacil núm. 184/2026, de fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), mediante el cual la parte recurrente, notifica al Banco Central de la República Dominicana, la interposición de la presente acción en jerarquía, a pesar de no resultar necesario para la admisibilidad del presente recurso, dado que no produce efectos procesales, por lo expuesto en el párrafo que precede.

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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de esta acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) que, sostiene que el contrato de compraventa de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil tres (2003), suscrito entre el Banco Central de la República Dominicana y el señor Ángel Carlos Schiffino Peralta, consignó correctamente la cédula de identidad y electoral núm. 001-0141320-1 del recurrente;
- ii) que, alega que el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís incurrió en error material al consignar en el primer Certificado de Título núm. 04-10 la cédula núm. 001-0141320-8, en lugar de la cédula núm. 001-0141320-1;
- iii) que, plantea que la sentencia núm. 1309, expediente núm. 031-2007-11840, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil nueve (2009), fue emitida con posterioridad al certificado de título de fecha primero (01) del mes de septiembre del año dos mil cuatro (2004), por lo que entiende que dicha sentencia no originó el error invocado;
- iv) que, indica que la certificación núm. 005333, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral de la Junta Central Electoral, corrobora que la cédula de identidad y electoral núm. 001-0141320-1 corresponde al señor Ángel Carlos Schiffino Peralta; y,
- v) que, solicita acoger el recurso jerárquico, corregir el error material relativo a la cédula de identidad y electoral, cancelar la constancia anotada correspondiente y emitir el Certificado de

Título con la designación catastral aprobada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en el expediente núm. 6642025043581.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís calificó de manera negativa la rogación original y mantuvo el rechazo en reconsideración, en atención a que, en síntesis:

- i) Verificó que el derecho de propiedad del señor Ángel Carlos Schiffino Peralta tiene su origen en venta de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil tres (2003), y que sus derechos fueron restituidos mediante la Decisión núm. 1309, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil nueve (2009), emitida por el Tribunal Superior de Tierras;
- ii) que, constató la discrepancia existente entre la cédula núm. 001-0141320-8 consignada en la Decisión núm. 1309 y en registros consultados, y la cédula núm. 001-0141320-1 indicada en documentos aportados por la parte interesada;
- iii) que, consideró que dicha discrepancia le impedía aplicar el principio de especialidad en cuanto al sujeto de derecho y que el Registro de Títulos no podía modificar, alterar o cancelar derechos registrados mediante rectificación de registros o corrección de error material; y,
- iv) que, mantuvo la calificación negativa, rechazó el recurso de reconsideración, canceló la fecha de inscripción otorgada en el Libro Diario y remitió a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este para que el proceso fuese judicializado ante la imposibilidad de ejecución administrativa.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada y el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, luego de verificar la documentación depositada, los asientos registrales y los sistemas de investigación, esta Dirección Nacional, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos:

- i. Que, el señor Ángel Carlos Schiffino Peralta adquirió del Banco Central de la República Dominicana una porción de terreno con una extensión superficial de 147,493.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 11-E, del Distrito Catastral núm. 01, ubicada en el municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, en virtud de acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil tres (2003), legalizado por la Lic. Cristina P. Nina S., inscrito en fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004), a las 12:00:00 p.m., publicitado en el libro núm. 0198, folio núm. 156, hoja núm. 004, consignándose en el asiento registral sus generales como: dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0141320-8, casado con la señora María Eugenia Vargas de Schiffino.
- ii. Que, el referido derecho fue cancelado con motivo de la nulidad del deslinde, en virtud de la decisión núm. 1309, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil nueve (2009), emitida

por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, bajo el expediente registral núm. 3380903154.

- iii. Que, como consecuencia de dicha nulidad, fueron restituidos los derechos del señor Ángel Carlos Schiffino Peralta sobre la Parcela núm. 11, del Distrito Catastral núm. 01 (designación catastral de origen), publicitados bajo el libro núm. 0202, folio núm. 018, hoja núm. 007 y, posteriormente, rectificadas bajo el libro núm. 0339, folio núm. 001, hoja núm. 093, estableciéndose sus generales como: dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0141320-8, casado con la señora María Eugenia Vargas de Schiffino,
- iv. Que, al verificar los sistemas de consultas, específicamente el expediente de registro identificado con la signatura de caja núm. 38291, folder núm. 05, se constató que se encuentra digitalizado el acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil tres (2003), legalizado por la Lic. Cristina P. Nina S., así como una copia fotostática de la cédula de identidad y electoral del señor Ángel Carlos Schiffino Peralta, documentos en los cuales consta que la numeración correcta de su cédula de identidad y electoral es la núm. 001-0141320-1.

CONSIDERANDO: Que, de la verificación de los antecedentes registrales que dieron origen al derecho de propiedad del señor Ángel Carlos Schiffino Peralta, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos pudo validar que en el expediente de registro identificado con la signatura de caja núm. 38291, folder núm. 05, reposa el acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil tres (2003), legalizado por la Lic. Cristina P. Nina S., mediante el cual el Banco Central de la República Dominicana le transfiere los derechos de propiedad sobre el inmueble objeto del presente recurso, documento en el cual consta correctamente consignada la cédula de identidad y electoral núm. 001-0141320-1 del adquirente. Asimismo, en dicho expediente se encuentra depositada una copia fotostática de la cédula de identidad y electoral del referido señor, en la que figura la misma numeración.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante destacar que, si bien al momento del Registro de Títulos, ejecutar la restitución de los derechos en favor del señor Ángel Carlos Schiffino Peralta, dentro de la parcela en cuestión, procedió a asentar el documento de identidad conforme se estableció en la decisión judicial núm. 1309 (*001-0141320-8*), lo cierto es que, dicha numeración se origina de un error tipográfico cometido directamente por el Registro de Títulos, toda vez que, conforme se verifica en la documentación base que origina el derecho de propiedad registrado, el documento de identidad correcto es 001-0141320-1.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la documentación que dio origen al derecho registrado permite identificar de manera inequívoca al titular del derecho, toda vez que tanto el acto de transferencia como la copia de la cédula de identidad y electoral depositados en el expediente registral consignan la numeración 001-0141320-1, lo que acredita la correcta individualización del sujeto del derecho y permite verificar el cumplimiento del principio de especialidad, sin que la discrepancia advertida en los asientos registrales constituya un impedimento para establecer la verdadera identidad del titular.

CONSIDERANDO: Que, el principio II de la Ley núm. 108-05, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil cinco (2005), de Registro Inmobiliario, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad, el cual consiste en: *la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar* (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, pudiéndose verificar que existe una discrepancia entre el número de cédula de identidad y electoral consignado en los asientos registrales y el que consta en el acto de transferencia y en la copia de la cédula depositados en el expediente de registro, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos determina que dicha inconsistencia obedece a un error en la publicidad, por lo que procede ordenar la rectificación del asiento registral correspondiente, en lo relativo al documento de identidad del señor Ángel Carlos Schiffino Peralta.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, el artículo 105 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*) define a la rectificación de registros como: "*la corrección de oficio de un error puramente material cometido en el ámbito del Registro de Títulos*", mientras que el artículo 106 de la misma normativa, describe al error puramente material como "*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 para una actuación*".

CONSIDERANDO: Que, acorde al artículo 181 del Reglamento General de Registro de Títulos, "*el error puramente material es aquel cometido por el Registro de Títulos, inducido o no por la parte interesada, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es producto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento generado y el que fue tomado como fundamento para una actuación*", comprobándose en el caso de la especie que fue un error material inducido por las partes y que, puede ser enmendado por el Registro de Títulos al acreditarse la identificación correcta del titular registral.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 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, por consiguiente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos es de criterio que las comprobaciones efectuadas a partir de los antecedentes que dieron origen al derecho inscrito permiten establecer que la discrepancia relativa al número de cédula consignado en los asientos registrales obedece a un error en la publicidad registral, pudiéndose verificar la identidad del titular, razón

por la cual procede a acoger el presente recurso jerárquico y revocar la calificación recurrida, conforme 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 de San Pedro de Macorís, 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 núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 28, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y 54 de la Ley núm. 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, interpuesto por el señor Ángel Carlos Schiffino Peralta, en contra del oficio núm. O.R. 301554, de fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382606073; 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 de San Pedro de Macorís, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 11:13:54 a.m., contentiva de regularización parcelaria, mediante oficio de aprobación relativo al expediente técnico núm. 6642025043581, de fecha trece (13) del mes de marzo del año de dos mil veintiséis (2026), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; y, en consecuencia:

1. Con relación al inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 147, 493.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 11, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, identificada con matrícula núm. 2100021104:*

- 1.1 Rectificar conforme a la técnica registral, el original de la constancia anotada del inmueble en cuestión, para que en adelante se lea: **Derecho de propiedad**, a favor de **Ángel Carlos Schiffino**

Peralta, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. **001-0141320-1**, casado con María Eugenia Vargas de Schiffino, mayor de edad. El derecho fue adquirido a **Banco Central de la República Dominicana**. El derecho tiene su origen en **Venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 13 de mayo del año 2009, legalizado por la Lcda. Cristina P. Nina S., notario público, inscrito en fecha 22 del mes de mayo del año 2009, a las 12:00:00 p.m.

1.2 Cancelar por regularización parcelaria el original de la constancia anotada correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de **Ángel Carlos Schiffino Peralta**.

2. Con relación al inmueble identificado como: *"Parcela núm. 408316974220 con una superficie de 147,493.77 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís"*:

2.1 Emitir el original y duplicado de certificado de título, estableciendo la rectificación de registros, en favor de Ángel Carlos Schiffino Peralta, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0141320-1, casado con la señora María Eugenia Vargas de Schiffino.

2.2 Practicar el asiento registral en el registro complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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/pts



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/LL2E-P6G2-HJES-AQJH>

