

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2021-00002**

FECHA  
**22-12-2020**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2020-0991**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 158 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 primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), por los señores **Luis Manuel Espailat Velazco** y **Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 026-0042284-0 y 026-0042717-9, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Dennis Espailat de Moya** y **Boni Guerrero Canto**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1861384-3 y 027-0042316-9, respectivamente, domiciliados en la calle Benito Monción No. 161, Esq. Juan Sánchez Ramírez, sector Gazcue, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000041019 de fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 0322020237233, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020196863, inscrito el día 21 de agosto del año 2020, contenido de las siguientes solicitudes: **1) Emisión de duplicado de Constancia Anotada por pérdida**, en favor de **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L. (anteriormente Rolando Calderón & Asociados, C. por A.)**, mediante Acto No. 11 de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), instrumentado por la Dra. Cecilia García Bidó, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 622; y **2) Ejecución de Transferencia**, en favor de los señores **Luis Manuel**

**Espailat Velazco y Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, otorgada por **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.**, mediante: **a)** (copia del) contrato de fecha 10 de noviembre del año 1998, legalizadas las firmas por el Dr. Diógenes Checo Alonzo, notario público de los del número para el Distrito Nacional; y **b)** Declaración Jurada de Ratificación de Venta de Inmueble bajo firma privada, suscrita por el señor **Rolando Calderón**, en representación de **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L. (anteriormente Rolando Calderón & Asociados, C. por A.)**, documento de fecha 29 de octubre del año 2019, legalizadas las firmas por la Dra. Cecilia García Bidó, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 622, el cual el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000038270 de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), fundamentando su decisión en lo siguiente: *“PRIMERO: Rechazar el presente expediente en virtud de que en la rogación se solicita además de la pérdida una transferencia con un contrato de venta en copia lo que representa una imposibilidad de ejecución para el Registro, ya que las copias no hacen fe, sino lo que contiene su original, tal como lo establece el artículo 1334, del Código Civil. Quedando cancelada la fecha y hora del presente expediente. SEGUNDO: Se advierte al interesado que puede depositar nueva vez la solicitud de pérdida bajo un nuevo número de expediente, en atención a lo establecido en el artículo 61, del Reglamento General de Registros de Títulos (sic)”*; siendo el mismo impugnado mediante un recurso de reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 0322020237233, inscrito el día 22 de septiembre del año 2020, contenido de acción en reconsideración mediante instancia suscrita por el **Licdo. Boni Guerrero Canto**, en cuanto a las siguientes solicitudes: **1) Emisión de duplicado de Constancia Anotada por pérdida**, en favor de **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L. (anteriormente Rolando Calderón & Asociados, C. por A.)**, mediante Acto No. 11 de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), instrumentado por la Dra. Cecilia García Bidó, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 622; **2) Ejecución de Transferencia**, en favor de los señores **Luis Manuel Espailat Velazco y Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, otorgada por **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.**, mediante: **a)** (copia del) contrato de fecha 10 de noviembre del año 1998, legalizadas las firmas por el Dr. Diógenes Checo Alonzo, notario público de los del número para el Distrito Nacional; **b)** Declaración Jurada de Ratificación de Venta de Inmueble bajo firma privada, suscrita por el señor **Rolando Calderón**, en representación de **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L. (anteriormente Rolando Calderón & Asociados, C. por A.)**, documento de fecha 29 de octubre del año 2019, legalizadas las firmas por la Dra. Cecilia García Bidó, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 622; y **c)** Adendum a Contrato de Compraventa de Inmueble suscrito por **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L. (anteriormente Rolando Calderón & Asociados, C. por A.)**, representada por **Rolando Calderón** y los señores **Luis Manuel Espailat Velazco y Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, documento de fecha 10 de septiembre del año 2020, legalizadas las firmas por la Dra. Cecilia García Bidó, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 622, el cual el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000041019 de fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), fundamentando su decisión síntesis, en lo siguiente: *“UNICO: Rechazar el presente expediente en virtud de que el mismo no cumple con lo dispuesto en el artículo 155 de Reglamento General de Registro de Títulos, el cual establece que cuando el acto impugnado involucre a*

*una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación mediante acto de alguacil de la misma a las partes involucradas*"; dicho proceso fue impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Propiedad individualizada No. 502, con una extensión superficial de 190.00 metros cuadrados, ubicada en el lado Este del Quinto Nivel del Residencial Calderón III, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-107, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional”*.

VISTO: Acto de alguacil No. 811/2020, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial **Hipólito Rivera**, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la sociedad comercial **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L.** (anteriormente **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.**).

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-00000041019 de fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 0322020237233, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; sobre acción en reconsideración, en cuanto a solicitud de **Emisión de duplicado de Constancia Anotada por pérdida**, en favor de **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L.** (anteriormente **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.**) y de **Ejecución de Transferencia**, en favor de los señores **Luis Manuel Espailat Velazco** y **Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, otorgada por **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.**, en relación al inmueble identificado como: *“Propiedad individualizada No. 502, con una extensión superficial de 190.00 metros cuadrados, ubicada en el lado Este del Quinto Nivel del Residencial Calderón III, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-107, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que, de conformidad con lo que establece el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, los actos administrativos se *“consideran publicitados: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si los hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, el administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) de noviembre del año dos mil veinte (2020), interponiéndose el presente recurso jerárquico el día primero (01) de diciembre del año dos mil veinte (2020), es decir, dentro del plazo de los treinta (30) días que deben

transcurrir después de la emisión del acto, para considerarse publicitado<sup>1</sup>; por lo que, 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 acto administrativo hoy impugnado, así como de los asientos registrales relativos al inmueble objeto del presente recurso jerárquico, se puede establecer lo siguiente: **1)** que en fecha 21 de agosto del año 2020, se depositó ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, un expediente contentivo de solicitud de **Emisión de duplicado de Constancia Anotada por pérdida**, en favor de **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L.** (anteriormente **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.**) y de **Ejecución de Transferencia**, en favor de los señores **Luis Manuel Espailat Velazco y Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, otorgada por **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.**, 2) que, el referido expediente fue rechazado por la indicada oficina registral, mediante oficio No. ORH-00000038270 de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 0322020196863, aduciendo que no es posible acoger la operación de transferencia porque como sustento a la misma se depositó una copia del contrato de venta, lo que representa una imposibilidad de ejecución para el Registro, ya que las copias no hacen fe, sino lo que contiene su original, tal como lo establece el artículo 1334, del Código Civil; **3)** que en fecha 22 de septiembre del año 2020, bajo el expediente No. 0322020237233, se depositó la instancia suscrita por los **Licdos. Dennis Espailat de Moya y Boni Guerrero Canto**, en representación de los señores **Luis Manuel Espailat Velazco y Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, mediante la cual se reconsidera la calificación dada mediante oficio de rechazo preindicado; **4)** que, en consecuencia, la oficina registral rechazó la preindicada solicitud mediante el oficio No. ORH-00000041019 de fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), dejando establecido que no se dio cumplimiento a lo que establece el artículo 155 de Reglamento General de Registro de Títulos, por no haberse depositado la constancia de notificación del recurso a las demás partes involucradas en el mismo y; **5)** que, la parte interesada, por considerarse afectada por las actuaciones del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procedió a impugnar mediante el presente recurso jerárquico el acto administrativo emitido producto de la acción en reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que en fecha diez (10) de noviembre del año mil novecientos noventa y ocho (1998), fue suscrito un contrato de venta inmobiliaria definitiva entre **Luis Manuel Espailat Velazco y Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, en calidad de compradores, y el señor **Rolando Calderón** en representación de **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.** (actualmente **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L.**), en calidad de vendedora, sobre el inmueble identificado como: *“Propiedad individualizada No. 502, con una extensión superficial de 190.00 metros cuadrados, ubicada en el lado Este del Quinto Nivel del Residencial Calderón III, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-I-A-FF-8-A-107, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional”*, fijando como precio total, la suma de RD\$1,280,980.00; **2)** que la transferencia no se inscribió

---

<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; 42 y 158 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

inmediatamente, extraviándose posteriormente el original del contrato que la sustenta, sin embargo, el pago de los impuestos correspondientes a dicha transferencia fueron debidamente pagados ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), conforme se verifica en Certificación No. C1319953836197, de fecha diecisiete (17) de octubre del año dos mil diecinueve (2019); 3) que como prueba de la referida operación inmobiliaria, en fecha veintinueve (29) de octubre del año dos mil diecinueve (2019), el señor **Rolando Calderón**, en representación de **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.** (actualmente **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L.**), suscribió una declaración jurada de ratificación de venta inmobiliaria sobre el inmueble objeto de la presente solicitud, en la que confirma lo consignado previamente y no muestra interés alguno en el referido inmueble por haber sido vendido hace más de 20 años a los señores **Luis Manuel Espailat Velazco** y **Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, debidamente notariada la referida declaración por la Dra. Cecilia García Bidó, notario público de los del número del Distrito Nacional; 4) que, el contrato de transferencia ha sido depositado en fotocopia, por haberse extraviado, sin embargo, esta instancia cuenta con todos los documentos probatorios que permiten constatar que la operación de transferencia fue real, legal, legítima y que en la práctica fue llevado a cabo, a pesar de no haberse transferido formalmente la propiedad en cuestión ante el Registro de Títulos; 5) que, como se puede ver en declaración jurada mediante acto auténtico No.11 de fecha trece (13) de marzo del año dos mil veinte (2020), el duplicado se extravió en manos del anterior propietario; 6) que, en fecha veintiuno 21 de agosto del año dos mil veinte (2020), se depositó ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, una solicitud de emisión de duplicado por pérdida e inscripción de transferencia inmobiliaria, asignándosele el No. 0322020196863, recibándose un oficio de rechazo como producto de dicha solicitud, aduciendo el órgano emisor, fundamentalmente *“la imposibilidad de ejecución para el Registro, ya que las copias no hacen fe, sino lo que contiene en su original, tal como lo establece el artículo 1334 del Código Civil”*; 7) que, debido al rechazo del expediente por carecer del contrato original y solo tener una copia por haberse extraviado dicho original, en fecha 10 de septiembre del año 2020, se realizó un adendum al contrato de fecha 10 de noviembre del año 1998, suscrito por los señores **Luis Manuel Espailat Velazco** y **Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, en calidad de compradores y **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.** (actualmente **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L.**), en calidad de vendedora, mediante el cual se ratifican las condiciones de la compraventa y se otorga *“No oposición y conformidad”* a que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, proceda a realizar el traspaso en favor de los indicados señores.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo presente recurso jerárquico, y en el análisis de los documentos presentados en ocasión del mismo, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido verificar que es un hecho no controvertido entre las partes involucradas, señores **Luis Manuel Espailat Velazco** y **Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, en calidad de compradores, **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.** (actualmente **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L.**), representada por el señor **Rolando Calderón**, en calidad de vendedora, que el inmueble identificado como: *“Propiedad individualizada No. 502, con una extensión superficial de 190.00 metros cuadrados, ubicada en el lado Este del Quinto Nivel del Residencial Calderón III, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-107, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional”*, fue vendido a los compradores mediante contrato de venta de fecha 10 de noviembre del año 1998, legalizadas las firmas por el Dr. Diógenes Checo Alonzo, notario público de los del número para el Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo que se evidencia en la documentación que sustenta la presente acción recursiva, el original del referido contrato de venta se encuentra extraviado, razón por la cual fue presentada fotocopia del mismo para sustentar la solicitud de transferencia realizada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, anexando adicionalmente como elementos probatorios para completar y corroborar sus pretensiones, los siguientes documentos:

- 1) Adendum a Contrato de Compraventa de Inmueble de fecha 10 de septiembre del año 2020, suscrito entre **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L.** (anteriormente **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.**), representado por **Rolando Calderón**, en calidad de vendedora y **Luis Manuel Espaillat Velazco** y **Rhina Amarilis Rijo Read de Espaillat**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por la Dra. Cecilia García Bidó, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 622, mediante el cual tanto vendedora como compradores, *ratifican en todas sus partes el contrato de venta de fecha 10 de noviembre del año 1998, otorgando la vendedora su “no posición y conformidad” a que el Registro de Títulos realice la transferencia en favor de los señores Luis Manuel Espaillat Velazco y Rhina Amarilis Rijo Read de Espaillat del inmueble objeto de la presente solicitud;* y
- 2) Declaración Jurada de Ratificación de Venta de Inmueble bajo firma privada, suscrita por el señor **Rolando Calderón**, en representación de **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L.** (anteriormente **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.**), documento de fecha 29 de octubre del año 2019, legalizadas las firmas por la Dra. Cecilia García Bidó, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 622, *mediante la cual el vendedor, de manera unilateral, ratifica la referida venta y en consecuencia, otorga su “no oposición y conformidad” a que el Registro de Títulos del Distrito Nacional proceda a realizar el referido traspaso.*

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se puede demostrar que la vendedora, compañía **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L.**, celebró asamblea General Extraordinaria de fecha 13 de marzo del año 2020, de la cual anexa acta al presente expediente, a través de la cual, en su cuarta resolución expresa textualmente lo siguiente:

*“La Asamblea General Extraordinaria de la sociedad **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L.**, Ratifica el contrato de compraventa suscrito en fecha diez (10) de noviembre del año mil novecientos noventa y ocho (1998), suscrito entre el señor **Rolando Calderón**, representando a la sociedad **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L.**, en calidad de vendedora y los señores **Luis Manuel Espaillat Velazco** y **Rhina Amarilis Rijo Read de Espaillat**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral No. 026-0042284-0 y 026-0042717-9, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, dicho contrato fue debidamente notariado en la misma fecha por el Dr. Diógenes Checo Alonzo, notario público de los del número del Distrito Nacional, en calidad de compradores, sobre el inmueble identificado como: “Apartamento marcado con el No. 502 con un área de construcción de 190.0 metros cuadrados, lado este del quinto nivel del “Residencial Calderón III, edificado dentro del ámbito de la Parcela*

*No. 122-A-1-A-FF-8-A-107, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional, amparado en la Constancia Anotada del Certificado de Título No. 94-6144”(sic).*

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, aunque la transferencia no fue inscrita oportunamente en el Registro de Títulos, la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), recibió el pago de los impuestos correspondientes conforme se verifica en Certificación No. C1319953836197, de fecha diecisiete (17) de octubre del año dos mil diecinueve (2019).

CONSIDERANDO: Que, en ese aspecto, la jurisprudencia dominicana se ha pronunciado dejando establecido lo siguiente: *“que en relación al valor probatorio de las fotocopias ha sido determinado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que los jueces del fondo pueden estimar el valor probatorio de estas si la contraparte no invoca su falsedad (...) en ese orden, ha sido criterio jurisprudencial que respecto a la valoración de las pruebas aunque las fotocopias no constituyen, en principio, una prueba idónea, ello no impide que los jueces de fondo aprecien su contenido, y unido dicho examen a otros elementos sometidos a su escrutinio, deduzcan las consecuencias pertinentes”*<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, queda establecido como precedente jurisprudencial que las copias son solo un principio de prueba, por eso, para admitir las copias y fotocopias como medios de prueba, las mismas deben ser verificadas conforme a sus originales, o corroboradas y completadas por otros medios de prueba válidos y regularmente admitidos (Cas., enero 28, 1988. B. J. 1046. Pág. 346), cuestión que se verifica en el caso de la especie con lo establecido en los párrafos anteriores.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto a la solicitud de **Emisión de duplicado de Constancia Anotada por pérdida**, en favor de **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L. (anteriormente Rolando Calderón & Asociados, C. por A.)**, conforme al análisis de la documentación presentada, es facultad del propietario del inmueble, conforme a lo que establecen los artículos 83 y siguientes del Reglamento General de Registro de Títulos, formular esta rogación ante el Registro de Títulos correspondiente, anexando la documentación complementaria al respecto, verificándose que la misma no ha sido objetada ni por parte de los recurrentes, ni por parte del Registro de Títulos, por lo que esta Dirección Nacional no tiene nada que argumentar, solamente indicar su procedencia.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca 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.

---

<sup>2</sup> Sentencia No. 927-Bis de la sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, del 30 de mayo de 2018 (B. J. NO. 1290 MAYO 2018).

**POR TALES MOTIVOS**, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 152, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

### **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 los señores **Luis Manuel Espailat Velazco y Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, en contra del oficio de rechazo No. ORH-00000041019 de fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 0322020237233, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

**TERCERO:** Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, emitir por pérdida el duplicado de la **Constancia Anotada**, en favor de **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L. (anteriormente Rolando Calderón & Asociados, C. por A.)**, mediante Acto No. 11 de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), instrumentado por la Dra. Cecilia García Bidó, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 622, que ampara la titularidad sobre el inmueble identificado como: *“Propiedad individualizada No. 502, con una extensión superficial de 190.00 metros cuadrados, ubicada en el lado Este del Quinto Nivel del Residencial Calderón III, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-107, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional”*, inscrita el 21 de agosto del año 2020, a las 09:29:12 a.m.

**CUARTO:** Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, ejecutar la **Transferencia**, en favor de los señores **Luis Manuel Espailat Velazco y Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, otorgada por **Rolando Calderón & Asociados, C. por A.**, mediante: **a)** (copia del) contrato de fecha 10 de noviembre del año 1998, legalizadas las firmas por el Dr. Diógenes Checo Alonzo, notario público de los del número para el Distrito Nacional; **b)** Declaración Jurada de Ratificación de Venta de Inmueble bajo firma privada, suscrita por el señor **Rolando Calderón**, en representación de **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L. (anteriormente Rolando Calderón & Asociados, C. por A.)**, documento de fecha 29 de octubre del año 2019, legalizadas las firmas por la Dra. Cecilia García Bidó, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 622, inscrita el 21 de agosto del año 2020, a las 09:29:12 a.m. y **c)** Adendum a Contrato de Compraventa de Inmueble de fecha 10 de septiembre del año 2020, suscrito entre **Rolando Calderón & Asociados, S. R. L. (anteriormente Rolando Calderón & Asociados, C. por A.)**, representado por **Rolando Calderón**, en calidad de vendedora y **Luis Manuel Espailat Velazco y Rhina Amarilis Rijo Read de Espailat**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por la Dra. Cecilia García Bidó, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 622, en relación al inmueble identificado como: *“Propiedad individualizada No. 502, con una extensión*

*superficial de 190.00 metros cuadrados, ubicada en el lado Este del Quinto Nivel del Residencial Calderón III, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-107, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional”, inscrita el 21 de agosto del año 2020, a las 09:29:12 a.m.*

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

SEXTO: 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/jedsc