



TIPO DE PRODUCTO
DISPOSICIÓN TÉCNICA

NÚMERO DE PRODUCTO
DNRT-DT-2023-003

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

FECHA
28/08/2023

CONTENIDO

PUBLICIDAD REGISTRAL Y ACCESO A LA INFORMACIÓN
Y LOS DOCUMENTOS DEL REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el edificio del Registro Inmobiliario, 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 resolución siguiente:

VISTOS (AS):

1. Constitución de la República Dominicana, votada y proclamada por la Asamblea Nacional, en fecha 13 de junio de 2015, publicada en la Gaceta Oficial núm. 10805, de fecha 10 de julio de 2015.
2. Declaración Universal de los Derechos Humanos. Adoptada y proclamada por la Resolución de la Asamblea General 217 A (iii) de 10 de diciembre de 1948.
3. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966.
4. Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre. Aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana, en Bogotá, Colombia. Fecha de adopción: 2 de mayo de 1948.

5. Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José). Suscrita en la conferencia Especializada Interamericana sobre Derechos Humanos. San José, Costa Rica, 22 de noviembre de 1969.
6. Ley núm. 126-02, de Comercio Electrónico, Documentos y Firma Digital, publicada en la Gaceta Oficial núm. 10172 de fecha 04 de septiembre de 2022, y sus reglamentos de aplicación.
7. Ley núm.108-05, de Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo de 2005, publicada en la Gaceta Oficial núm. 10316, de fecha 02 de abril de 2005.
8. Ley núm. 51-07, de fecha 23 de abril de 2007, que modifica la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo del 2005; publicada en la Gaceta Oficial núm. 10416, de fecha 09 de mayo de 2007.
9. Ley núm. 41-08, de Función Pública y crea la Secretaría de Estado de Administración Pública. Gaceta Oficial 10458, del 16 de enero de 2008.
10. Ley núm. 481-08, General de Archivos de la República Dominicana, del 11 de diciembre de 2008 y su reglamento de aplicación núm. 129-10. Gaceta Oficial 10568, del 17 de marzo de 2011.
11. Ley núm. 28-11, Orgánica del Poder Judicial, del 20 de enero de 2011. Gaceta Oficial 10604, del 24 de enero de 2011.
12. Ley núm. 247-12, Orgánica de la Administración Pública. Gaceta Oficial 10691, del 14 de agosto de 2012.
13. La Ley núm. 172-13, que tiene por objeto la Protección Integral de los Datos Personales Asentados en Archivos, Registros Públicos, Bancos de Datos u otros Medios Técnicos de Tratamiento de Datos Destinados a dar Informes, sean estos Públicos o Privados. Gaceta Oficial 10737, del 15 de diciembre de 2013.
14. Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo. Gaceta Oficial 10722, del 08 de agosto de 2013.
15. Ley núm. 3-19, que crea el Colegio de Abogados de la República Dominicana, de fecha 24 de enero de 2019, publicada en Gaceta Oficial núm. No. 10929, de fecha 28 de enero de 2019.
16. Ley núm. 339-22, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial. Gaceta Oficial No. 11076, del 29 de julio de 2022.

17. Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022, que instituye el Reglamento General de Registros de Títulos, con sus modificaciones, emitida por la Suprema Corte de Justicia.
18. Resolución núm. 11-2011, emitida por el Consejo de Poder Judicial, de fecha 14 de diciembre de 2011, que modifica las tasas por servicios de la Jurisdicción Inmobiliaria.
19. Resolución núm. DNRT-DT-2023-001, que establece la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales, de fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.
20. Resolución núm. DNRT-DT-2023-002, que establece la disposición técnica de recepción y entrega ante Registro de Títulos, de fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.
21. Acta núm. 25-2015, emitida por el Consejo del Poder Judicial, de fecha 15 de junio de 2015, que aprobó la modificación, e inclusión, de las tasas por servicios de la Jurisdicción Inmobiliaria.
22. Sentencia del Tribunal Constitucional núm. TC/0477/15, de fecha 5 de noviembre de 2015.

EN CONSIDERACIÓN A QUE:

1. La Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, en su artículo 13 define a la Dirección Nacional de Registro de Títulos como: “...*el órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las oficinas de Registro de Títulos, velar por el cumplimiento de esta ley en el ámbito de su competencia y del Reglamento General de Registros de Títulos*”.
2. El Reglamento General de Registro de Títulos, en su artículo 6 literales b y g, establece dentro de las funciones de la Dirección Nacional de Registro de Títulos, velar por el cumplimiento de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, y sus reglamentos, así como de otras leyes, en el ámbito de su competencia, unificar los procedimientos y las técnicas registrales en los Registros de Títulos, relacionados con la aplicación de la misma.
3. El Reglamento General de Registro de Títulos otorga, en su artículo 10 literales b y f, facultades al director nacional de Registro de Títulos para establecer criterios tendentes a ofrecer una efectiva y rápida prestación de los servicios, así como velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos y digitales.

4. La facultad reglamentaria que posee la Dirección Nacional de Registro de Títulos ha sido reconocida mediante el precedente constitucional contenido en la Sentencia TC/0477/15, de fecha 5 de noviembre de 2015, dictada por el Tribunal Constitucional.
5. La Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, define la publicidad como toda actuación que tiene por finalidad poner en conocimiento del público un proceso y todas las acciones emanadas de esta Jurisdicción en relación con los mismos, debiendo realizarse por los mecanismos establecidos en las normativas aplicables.
6. La Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, establece que la información contenida en los Registros de Títulos es de acceso público para todo aquel interesado en conocer el estado jurídico de un inmueble, siempre que tenga un interés legítimo justificado, tomando en cuenta las limitaciones que pueden provenir de las leyes y normas relativas a la protección de los datos personales. La publicidad registral implica informes, certificaciones y consultas.
7. El Reglamento General de Registro de Títulos, en su artículo 143, párrafo, establece que la Dirección Nacional de Registro de Títulos regulará la publicidad registral, acorde con la legislación vigente en la materia y las normas relativas a la protección de datos personales.
8. El Reglamento General de Registro de Títulos, en su artículo 145, párrafo I y II, establece que la Dirección Nacional de Registro de Títulos regulará el procedimiento y requisitos para el acceso y prestación de los servicios de publicidad, así como, definir mecanismos complementarios de información de actuaciones del Registro de Títulos, con el apoyo de la Administración General.
9. Las tecnologías de la información y la comunicación han transformado la forma en que se realizan los productos y servicios, conllevando una transformación digital de las instituciones y de la interacción con los usuarios y dentro de ellas, lo que a su vez amerita que se refuerce la confiabilidad, integridad y disponibilidad de sistemas y datos.
10. La Ley núm. 172-13, para la Protección Integral de los Datos Personales, tiene por objeto la protección integral de los datos personales asentados en archivos, registros públicos, bancos de datos u otros medios técnicos de tratamiento de datos destinados a dar informes, sean estos públicos o privados.
11. El principio de publicidad registral debe ejercerse tomando en consideración las disposiciones constitucionales y legales atinentes al derecho al honor, a la intimidad y a la protección de los datos personales o sus bienes, respetando los principios de calidad, licitud, lealtad, seguridad y finalidad.
12. La Declaración Universal de Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 contempla el derecho a la vida privada en su artículo 12, estableciendo que *“Nadie será objeto de injerencias arbitrarias en*

su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques a su honra o a su reputación. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra tales injerencias o ataques”.

13. El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de 1966, también llamado Pacto de Nueva York, en su artículo 17 contempla igualmente la protección de la vida privada, estableciendo que: “1. Nadie será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra y reputación. 2. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra esas injerencias o esos ataques”.
14. La Declaración Americana de Derechos Humanos establece en su Artículo V. que: “Toda persona tiene derecho a la protección de la Ley contra los ataques abusivos a su honra, a su reputación y a su vida privada y familiar”.
15. La Convención Americana de Derechos Humanos, también llamado Pacto de San José, reitera esta protección en su Art. 11, al disponer que “2. Nadie puede ser objeto de injerencias arbitrarias o abusivas en su vida privada, en la de su familia, en su domicilio o en su correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra o reputación 3. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra esas injerencias o esos ataques”.
16. El derecho a la intimidad personal es un derecho fundamental consagrado en la Constitución de la República Dominicana, reconocido por las convenciones y tratados internacionales sobre derechos humanos; abarcando la vida privada de una persona y su intimidad económica, en lo que concierne a las informaciones y las situaciones sobre ésta y sus bienes, debiendo ser objeto de especial protección los datos de carácter personal.
17. A través de la presente Disposición Técnica se busca crear los lineamientos para la publicidad registral y acceso a las informaciones y documentos de los Registros de Títulos, tomando en cuenta el derecho a la intimidad y la protección de los datos personales.

POR TALES MOTIVOS, la Dirección Nacional de Registro de Títulos,

DISPONE:

PRIMERO: Aprueba la disposición técnica sobre publicidad registral y acceso a la información y los documentos del registro de títulos, que establece lo siguiente:

**DISPOSICIÓN TÉCNICA SOBRE PUBLICIDAD REGISTRAL
Y ACCESO A LA INFORMACIÓN Y LOS DOCUMENTOS DEL REGISTRO DE TÍTULOS**

Título I

Generalidades

Artículo 1. Objeto. La presente disposición técnica tiene por objeto establecer las condiciones y limitaciones relativas al acceso a la publicidad registral, información y documentos de los Registros de Títulos, salvaguardando el derecho a la intimidad y protección de datos personales de los propietarios, titulares y/o beneficiarios de derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales, acorde con la legislación y normativa vigente en la materia.

Artículo 2. Alcance. Esta disposición técnica se aplica para regular el acceso a los datos, documentos e informaciones contenidas y generadas en los Registros de Títulos.

Párrafo. La presente disposición técnica no aplica al tratamiento y acceso dado a las informaciones y documentos registrales en el ejercicio de sus funciones por parte de los jueces y servidores judiciales administrativos de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como al personal de la Dirección Nacional de Registro de Títulos y los Registros de Títulos, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales y la Administración General de la Jurisdicción Inmobiliaria, y sus dependencias.

Artículo 3. Glosario de términos. Para la aplicación de esta disposición técnica, se entenderá por:

1. **Asiento registral:** Es la consignación que se practica en los registros, como consecuencia de la ejecución de documentos aptos para constituir, transmitir, modificar, declarar o extinguir derechos reales, cargas, gravámenes y afectaciones que recaen sobre un inmueble registrado.
2. **Beneficiario:** Persona física o jurídica que tiene a su favor o se beneficia de un derecho real, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales sobre un inmueble registrado.
3. **Certificación:** Información que emana del Registro de Títulos, para acreditar frente a terceros los asientos registrales relativos a un inmueble y su estado jurídico, así como las informaciones de los libros y documentos de los Registros de Títulos.
4. **Consulta:** Información que emana del Registro de Títulos, respecto de los inmuebles registrados, así como de su titularidad, no acreditando el estado jurídico del mismo.
5. **Datos personales:** Todo tipo de información de carácter numérico, alfabético, gráfico, fotográfico o de cualquier otro tipo concerniente a personas físicas identificadas o identificables, vinculadas a las actuaciones registrales.

6. **Documento base:** Es el documento en que se fundamenta el derecho real, carga, gravamen, anotación y/o medida provisional en toda actuación registral.
7. **Documento complementario:** Es el documento adicional que respalda la actuación registral.
8. **Certificado de título:** Es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado dominicano, que acredita la existencia de un derecho real de propiedad, y su titularidad, sobre una parcela o unidad de condominio generada con la vigencia de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y sus reglamentos.
9. **Constancia anotada:** Es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado dominicano, que acredita la existencia de un derecho real de propiedad, y su titularidad, sobre una porción de parcela o unidad de condominio generada con anterioridad a la vigencia de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y sus reglamentos.
10. **Disociación de la información:** Es todo tratamiento de datos personales de manera que la información obtenida no pueda vincularse a persona determinada o determinable.
11. **Expediente:** Conjunto de documentos depositados en el Registro de Títulos, con relación a una o varias actuaciones registrales.
12. **Función calificadora:** Facultad otorgada al Registrador de Títulos, en los actos posteriores al primer registro, para examinar, verificar y calificar el acto a inscribir, sus formas y demás circunstancias, de conformidad a lo establecido en la vía reglamentaria.
13. **Informe:** Información que emana del Registro de Títulos, sobre el historial, la titularidad y estado jurídico de inmuebles registrados.
14. **Inmueble:** Toda extensión determinada de superficie terrestre, individualizada mediante un plano de mensura registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, sobre la que existe un derecho de propiedad registrado en el Registro de Títulos, el que abarca todo lo clavado, plantado y edificado sobre o bajo el suelo dentro del espacio definido por la proyección vertical de la extensión sobre la que se detenta el derecho.
15. **Instancia:** Escrito motivado que se utiliza para solicitar al órgano registral una actuación o certificación de conformidad a la normativa inmobiliaria. Además, se utiliza para comunicar de alguna situación relacionada al expediente.
16. **Interés legítimo:** Condición reconocida y protegida por el ordenamiento jurídico a la persona física o moral, que permite o faculta a los Registros de Títulos a suministrar información sobre el inmueble

y su estado jurídico, a todo aquel que tenga un interés conocido, patrimonial, directo, lícito y acorde con la finalidad de la publicidad registral, tomando en cuenta la normativa vigente.

17. **Libro diario:** Consiste en el libro físico o digital en el cual se asientan las actuaciones que ingresan a los Registros de Títulos, que sustituye al libro de inscripción y se conforma de folios ordenados secuencialmente, en el que se hace constar la designación catastral del inmueble, indicando la provincia y municipio, así como la matrícula si corresponde, el solicitante, las partes involucradas, el acto a asentar y su fecha de emisión, la naturaleza de la actuación, la fecha, hora, minuto y segundos de ingreso, el número de expediente y el resultado de la actuación.
18. **Medios de acceso a la información:** Son los canales, herramientas y/o plataformas digitales, habilitadas para los usuarios a fin de solicitar publicidad registral, acceder a las informaciones contenidas en los Registros de Títulos y documentos de los expedientes registrales.
19. **Objeto:** Inmueble registrado sobre el que se realizan todas las inscripciones y anotaciones de derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales. Este puede clasificarse en: **i)** Parcela, **ii)** Unidad de condominio, y **iii)** Porción de parcela o terreno.
20. **Parte interesada:** Persona física o jurídica que interviene en una actuación registral, con un interés legítimo, directo, actual y jurídicamente protegido.
21. **Plataformas digitales:** Conjunto de herramientas tecnológicas que soportan los servicios ofrecidos a los usuarios, para realizar trámites ante los Registros de Títulos, acceder a la información registral y a los documentos.
22. **Propietario:** Persona física o jurídica que tiene un derecho de propiedad registrado, amparado en un certificado de título o constancia anotada.
23. **Publicidad registral:** Es la publicidad referida al inmueble, sus titulares y el estado jurídico del mismo, que emana del Registro de Títulos.
24. **Registro complementario al certificado de título o a la constancia anotada:** Es el documento que acredita el estado jurídico de un inmueble registrado, en el cual se asientan los derechos reales, cargas, gravámenes, medidas provisionales y las afectaciones relacionadas con el inmueble, así como sus modificaciones y cancelaciones.
25. **Tercero:** Es una persona física o moral que no forma parte del acto jurídico objeto de registro.
26. **Titular:** Persona física o jurídica que tiene un derecho real amparado en un asiento registral en el registro complementario, certificado de título y/o constancia anotada.

Artículo 4. Principios rectores. Los servicios brindados por los Registros de Títulos y las oficinas de servicio, adicional a los principios que rigen el sistema registral inmobiliario, se inspiran en los criterios siguientes:

1. **Buena fe:** En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.
2. **Calidad de datos:** El tratamiento de los datos e informaciones personales o sus bienes deberá hacerse respetando el principio de calidad, es decir: a) Los datos personales que se recojan a los efectos de su tratamiento deben ser ciertos, adecuados y pertinentes en relación al ámbito y finalidad para los que se hubieren obtenido; b) Los datos deben ser exactos y actualizarse en el caso de que ello fuere necesario; c) Los datos total o parcialmente inexactos, o que sean incompletos, deben ser suprimidos y sustituidos, o, en su caso, completados por el responsable del archivo o base de datos cuando se tenga conocimiento de la inexactitud o carácter incompleto de la información de que se trate, sin perjuicio de los derechos del titular de los datos establecidos en la ley sobre protección de datos personales; y, d) Los datos deben ser almacenados de modo que permitan el ejercicio del derecho de acceso de su titular.
3. **Deber de secreto:** El responsable del archivo de datos personales y quienes intervengan en cualquier fase del tratamiento de los datos de carácter personal están obligados al secreto profesional respecto de los mismos y al deber de guardarlos, obligaciones que subsistirán aún después de finalizar sus relaciones con el titular del archivo de datos personales o, en su caso, con el responsable del mismo, salvo que sea relevado del deber de secreto por resolución judicial y cuando medien razones fundadas relativas a la seguridad pública, la defensa nacional o la salud pública.
4. **Finalidad de los datos:** Los datos solo se recogerán para su tratamiento, cuando sean adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, explícitas y legítimas para las que se hayan obtenido.
5. **Legalidad de la documentación:** Todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones o certificaciones presentadas a la consideración del Registro de Títulos, y los documentos que se agreguen, deben reunir los requisitos exigidos por la Constitución, la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo de 2005, el Código Civil, otras leyes aplicables, así como la presente resolución y demás disposiciones complementarias que procedan.
6. **Licitud de los archivos de datos personales:** Los archivos de datos personales no pueden tener finalidades contrarias a las leyes o al orden público, siendo debidamente registrados y apegados a los principios establecidos en esta ley.

7. **Protección de la intimidad:** De forma que el personal al servicio de la administración pública que maneje datos personales respetará la vida privada y la integridad de las personas, prohibiéndose el tratamiento de los datos personales con fines no justificados y su transmisión a personas no autorizadas.
8. **Seguridad de los datos:** El responsable del archivo de datos personales y en su caso, el encargado del tratamiento, deberán adoptar e implementar las medidas de índole técnica, organizativa y de seguridad necesarias para salvaguardar los datos de carácter personal y evitar su alteración, pérdida, tratamiento, consulta o acceso no autorizado.

Artículo 5. Finalidad de la publicidad registral. La publicidad formal de las informaciones de los Registros de Títulos es el medio legalmente establecido para conocer el estado jurídico del inmueble, siendo una publicidad jurídica que tiene por finalidad acreditar la existencia, extensión y límites de los derechos inscritos y su titularidad, y las situaciones jurídicas que los afectan, buscando legitimar a su titular, y dar confianza, certeza y agilizar el tráfico jurídico inmobiliario, proporcionando una seguridad jurídica preventiva.

Artículo 6. Condiciones para la publicidad registral y para el acceso a las informaciones y documentos. La publicidad registral, información y documentación del Registro de Títulos han de expresar los datos e informaciones, valorándose su emisión o acceso previa identificación de:

- 1) Parte interesada;
- 2) Exista un interés legítimo;
- 3) En los casos de la administración pública sea utilizada para el cumplimiento de sus fines institucionales, respondiendo al principio de adecuación, en observancia del fin público que da origen a la entrega de la información.

Artículo 7. Parte interesada. Se considera parte interesada con interés legítimo: **i)** quienes promuevan una actuación registral como propietarios, titulares y/o beneficiarios de derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones y afectaciones, inscritos sobre inmuebles registrados o sus continuadores jurídicos y/o sus representantes con poder especial, según aplique; **ii)** parte con interés legítimo manifestado, patrimonial, lícito y directo en conocer el estado jurídico del inmueble y las informaciones registradas relativas al mismo; **iii)** las partes de una acción en justicia de un inmueble registrado; **iv)** entes u órganos de la administración pública, acorde a su fin público; **v)** tribunales, Abogado del Estado y/o Ministerio Público u otro órgano de investigación relativos a procesos a su cargo.

Párrafo. En el caso de los entes y órganos de la administración pública interesados en acceder a la información y documentos de los Registros de Títulos, la solicitud deberá ser presentada por la máxima autoridad de la institución o por quien este autorice a tales fines.

Artículo 8. Interés legítimo justificado. El interés legítimo debe ser justificado por los medios establecidos para cada modalidad de publicidad o acceso a la información y documentos.

Párrafo I. Cuando se trate de los propietarios, titulares y/o beneficiarios de derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones y afectaciones, inscritos sobre inmuebles registrados, el interés legítimo se presume.

Párrafo II. Cuando se trate de los entes u órganos de la administración pública que, por su naturaleza, estén vinculados o gestionen actuaciones relacionadas a bienes inmuebles u órganos de investigación, tribunales, Abogado del Estado y/o Ministerio Público relativos a procesos a su cargo, el interés legítimo se presume, por las funciones que desempeñan.

Artículo 9. Acceso a las informaciones y documentos. La publicidad registral y el acceso a la información y los documentos del Registro de Títulos podrán ser gestionados por el interesado, a través de los medios de acceso a la información habilitados para estos fines.

Párrafo. Las informaciones registrales suministradas no podrán ser incorporadas a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada por personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

Artículo 10. Requisitos, términos y condiciones. A los fines de tener acceso a las informaciones y documentos del Registro de Títulos, los interesados deberán cumplir con los requisitos, términos y condiciones definidas para el uso de cada uno de los medios establecidos.

Artículo 11. Limitaciones. El Registro de Títulos, acorde con el interés legítimo manifestado y a lo establecido en el Reglamento General de Registro de Títulos y la normativa vigente relativa a su archivo y conservación, podrá limitar el acceso a los documentos e informaciones registrales siguientes:

1. La información a la que se hubiera aplicado un procedimiento de disociación, de modo que los titulares de los datos no sean identificables.
2. La información que de ser divulgada sería una amenaza y/o causaría un perjuicio sustancial al titular de esta, o que reciba un tratamiento especial acorde al ordenamiento jurídico vigente.
3. Datos e informaciones especialmente protegidos conforme con la normativa vigente que rige la protección integral de los datos personales.
4. Los documentos base o complementarios que sustentan las operaciones inmobiliarias.

5. Los originales de certificados de títulos, constancias anotadas y registros complementarios que sustentan las operaciones inmobiliarias.
6. Los originales de los libros de inscripción y libros diarios.
7. Los protocolos y repositorios de documentos originales del Registro de Títulos.

Párrafo I. Los originales de la documentación del expediente, certificados de títulos, constancias anotadas y registros complementarios no serán retirados de los archivos de la Jurisdicción Inmobiliaria o darse acceso a su repositorio digital, a excepción de que sea a solicitud de un órgano judicial competente, acorde a los protocolos definidos para el préstamo de documentos.

Párrafo II. Podrán emitirse certificaciones e informes sobre la información contenida en los documentos, libros, protocolos y repositorios de los Registros de Títulos, acorde al interés legítimo justificado.

Artículo 12. Control. La Dirección Nacional de Registro de Títulos podrá establecer el tipo de control que estime oportuno sobre la identidad y datos personales de quienes soliciten las informaciones y documentos de los Registros de Títulos.

Título II Publicidad registral

Artículo 13. Modos de publicidad. La publicidad registral implica certificaciones, informes y consultas, sujeta a la valoración del interés legítimo en el ejercicio de la función calificadora.

Párrafo. El interés legítimo deberá estar manifiesto en la solicitud de certificación, informe o consulta.

Capítulo I Informes

Artículo 14. Informes. Los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, tribunales, Ministerio Público u órganos de investigación, pueden solicitar informes escritos a los Registros de Títulos, sobre los inmuebles relacionados con procesos a su cargo.

Párrafo. Los informes emitidos por los Registros de Títulos, podrán ser relativos al historial, la titularidad y el estado jurídico de los inmuebles registrados; así como, sobre las informaciones contenidas en sus libros, la documentación que sustenta un asiento registral o acto administrativo emitido por estos.

Capítulo II Consultas

Artículo 15. Solicitud de consulta. Toda parte interesada con interés legítimo justificado podrá solicitar al Registro de Títulos informaciones respecto de los inmuebles registrados, así como de su titularidad.

Párrafo. Los Registros de Títulos podrán emitir consultas de las informaciones referentes a los libros, siempre que no puedan ser solicitadas a través de otro medio de publicidad registral; así como, sobre los actos administrativos emanados por los registradores de títulos y la localización de duplicados y extractos de los certificados de títulos y constancias anotadas expedidas. Las consultas no acreditan el estado jurídico del inmueble.

Capítulo III Certificaciones

Artículo 16. Solicitud de certificaciones. Las certificaciones serán emitidas por el Registro de Títulos competente, a solicitud de parte interesada con interés legítimo justificado, conforme a los asientos registrales publicitados, los datos, documentos e informaciones contenidos y generados en los Registros de Títulos.

Párrafo. Las certificaciones que emanan del Registro de Títulos están contempladas en la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y normas complementarias.

Artículo 17. Otras certificaciones. El Registro de Títulos podrá emitir otras certificaciones que no están tipificadas en la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y normas complementarias. Estas certificaciones deberán estar vinculadas a un inmueble o derecho registrado.

Párrafo. Los Registros de Títulos podrán certificar las informaciones contenidas en los libros; así como, la documentación que sustenta un asiento registral y los actos administrativos emitidos por estos.

Título III Acceso a las informaciones y documentos del Registro de Títulos

Artículo 18. Alcance. El acceso a las informaciones y documentos del Registro de Títulos implica la visualización de los datos de los asientos registrales de los libros de certificado de título, constancia anotada y registro complementario; así como, de los documentos que respaldan los derechos reales, cargas, gravámenes, cancelaciones y anotaciones asentadas.

Capítulo I Visualización de los asientos registrales

Artículo 19. Visualización de los asientos registrales del certificado de título, constancia Anotada y registro complementario. Toda persona con interés legítimo justificado sobre un inmueble o derecho registrado, excepcionalmente puede visualizar la información de los asientos registrales de los libros de certificado de título, constancia anotada y registro complementario, por los medios de acceso a la información, habilitados para estos fines.

Párrafo I. Quien solicite la visualización de los asientos registrales, debe especificar el motivo por el cual lo requiere.

Párrafo II. La impresión fotostática del original del certificado de título o constancia anotada y registro complementario, vigente o cancelado, solo puede ser realizada a solicitud del propietario, titulares y/o beneficiarios registrales, sus sucesores, continuadores jurídicos, causahabientes o representante mediante poder especial, o a solicitud del Ministerio Público, juez o un tribunal o las partes de un proceso judicial en curso relacionado con el inmueble, debiendo estas últimas justificar mediante un documento relativo al proceso recibido o emitido por el tribunal apoderado. Esta impresión fotostática no tiene valor jurídico.

Párrafo III. El Registro de Títulos no certificará las impresiones fotostáticas del original del certificado de título, constancia anotada o registro complementario, debiendo ser acreditadas las informaciones contenidas en estos mediante certificaciones e informes.

Párrafo IV. La visualización e impresión de los asientos registrales del certificado de título, constancia anotada y registro complementario estará disponible hasta la habilitación de otros mecanismos que suplan este acceso, conforme el derecho a la intimidad y a la protección de datos personales.

Artículo 20. Informaciones limitadas. Conforme el derecho a la intimidad y a la protección de datos personales de los titulares y beneficiarios registrales, acorde con el artículo 11 de la presente disposición técnica, podrá ser limitada la visualización de las informaciones siguientes:

1. El monto involucrado en las operaciones registrales, a excepción de las entidades de intermediación financiera.
2. Los documentos de identidad de los propietarios, titulares o beneficiarios registrados y sus representantes.
3. La condición de interdicción y la situación jurídica los propietarios, titulares o beneficiarios registrados.
4. Los tipos penales de las anotaciones registradas por motivo de investigaciones a cargo del Ministerio Público, inscritas a solicitud del referido órgano, juez o tribunal, según aplique.
5. Codificación del expediente y de seguridad que avalan el certificado de título o constancia anotada.

Párrafo. El acceso a las informaciones limitadas identificadas en el presente artículo, podrá ser gestionado mediante solicitudes de certificaciones e informes, según correspondan.

Artículo 21. Valor referencial. La visualización o impresión de los asientos registrales tendrán un valor referencial o informativo, debiendo acreditarse la información contenida en los mismos a través de las certificaciones e informes correspondientes emitidos por el Registro de Títulos.

Capítulo II

Acceso a los documentos que sustentan la actuación registral

Artículo 22. Acceso a visualizar los documentos. Las partes involucradas en los asientos registrales respecto a un inmueble en calidad de titulares o beneficiarios registrados, sus sucesores, continuadores jurídicos o sus representantes, el Ministerio Público u otros órganos de investigación, juez o tribunal relativos a procesos a su cargo, pueden solicitar a los Registros de Títulos visualizar la documentación que conforma el expediente que sustenta el asiento registral vinculado al inmueble.

Artículo 23. Acceso a copias simples o certificadas. Las partes involucradas en los asientos registrales respecto de un inmueble en calidad de titulares o beneficiarios registrados, sus sucesores, continuadores jurídicos o sus representantes, el Ministerio Público u otros órganos de investigación, juez o tribunal relativos a procesos a su cargo, pueden solicitar a los Registros de Títulos copias simples o certificadas de la documentación que conforma el expediente que sustenta el asiento registral vinculado al inmueble.

Artículo 24. Requisitos para el acceso a los documentos. Para visualizar o requerir copias simples o certificadas de la documentación que conforma el expediente que sustenta el asiento registral, el solicitante debe acreditar su calidad mediante la presentación de su documento de identidad.

Párrafo I. En el caso de los sucesores, continuadores jurídicos o causahabientes, adicional al documento de identidad, debe presentar acta de defunción de la parte involucrada, acta de nacimiento o acta de matrimonio que acredite su vínculo.

Párrafo II. En el caso de representante de partes involucradas, adicional al documento de identidad, debe presentar el poder especial que lo acredita.

Párrafo III. En el caso de agrimensores contratados por las partes involucradas, adicional al documento de identidad, debe presentar la autorización para realizar los trabajos técnicos de mensura.

Párrafo IV. En el caso de abogado apoderado de las partes involucradas en los asientos registrales, debe presentar su documento de identidad.

Párrafo V. En el caso del Ministerio Público u otros órganos de investigación, se debe presentar la identificación o documento institucional que acredite la calidad del solicitante.

Párrafo VI. En el caso de juez o tribunal, se debe presentar el oficio o la decisión judicial que lo ordena como medida de instrucción.

Artículo 25. Imposibilidad de acceso. En los casos que no se pueda acceder al documento por destrucción o deterioro, se les indicará los motivos y de ser posible, se les certificará la información que tiene el Registro de Títulos sobre el mismo.

Artículo 26. Excepciones. Las disposiciones contenidas en el presente capítulo no aplican para el acceso a los reglamentos de condominios y actas de asambleas de los consorcios de propietarios relativas a las modificaciones y extinción del régimen de condominio. Para acceder a estos documentos, se deberá manifestar el interés legítimo, conforme el derecho a la intimidad y a la protección de datos personales.

Artículo 27. Plazos. Para dar el acceso a los documentos o a la información requerida, aplican los plazos establecidos en el Reglamento General de Registro de Títulos.

Título IV

Uso de la información registral y documentos

Artículo 28. Información registral. Los datos expresados en la solicitud realizada al Registro de Títulos serán objeto de tratamiento de datos personales, siendo este su responsable, conforme a la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora al mismo.

Artículo 29. Políticas de uso de la información registral. Toda persona que tenga acceso a la publicidad registral, información y documentos de los Registros de Títulos, en cumplimiento con la Constitución de la República Dominicana, las leyes y normativas que regulan la materia, en particular la protección de datos personales debe seguir las políticas de uso siguientes:

- a) Los datos e informaciones puestas a su disposición son para su uso exclusivo y tienen carácter intransferible y confidencial, pudiendo utilizarse únicamente acorde con la finalidad para los que fueron solicitados, pudiendo comprometer su responsabilidad, en caso de hacer un uso distinto.
- b) Los datos personales de todo aquel que solicita y accede a la publicidad registral, información y documentos de los Registros de Títulos mediante los medios de acceso a la información, puestos a su disposición, serán tratados con el objeto de satisfacer el derecho a ser informado sobre el destino y uso que se les da a sus datos, que tiene el titular de derechos reales, cargas, gravámenes, medidas provisionales o afectaciones inscritas en el Registro de Títulos sobre el inmueble.
- c) Queda prohibido el copiar, prestar, ceder o transferir de manera onerosa o gratuita, a favor de terceros la información suministrada.

- d) Queda prohibido hacer uso de la publicidad registral, documentos de los Registros de Títulos y a los medios de acceso a la información, para fines fraudulentos o realizar actividades con la intención de molestar, importunar, suplantar, amenazar o de cualquier forma atentar contra la integridad y tranquilidad de las personas, o efectuar cualquier otro acto que vaya en violación a la legislación y normativa aplicable.
- e) Queda prohibido percibir ganancias a través de la cesión no autorizada del acceso que le es otorgado a las plataformas digitales o comercializar las informaciones accedidas.
- f) Queda prohibido tratar los datos de forma y con finalidades distintas a las otorgadas por el ordenamiento jurídico vigente.
- g) Queda prohibido interferir con el buen desenvolvimiento de los medios de acceso a la información.

Párrafo. En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro de Títulos, se reconoce a los interesados los derechos definidos por la normativa aplicable en materia de datos personales.

Artículo 30. Suspensión. La Dirección Nacional de Registro de Títulos, se reserva el derecho de suspender el acceso a las plataformas digitales, en caso de que se detecte una situación de irregularidad manifiesta o uso inadecuado de estas.

Artículo 31. Revisión. La Dirección Nacional de Registro de Títulos gestionará la revisión periódica de los usuarios y las consultas realizadas a los medios de acceso a la información, para control interno y actualización del registro de información.

Título V

Disposiciones finales

Artículo 32. Otras disposiciones. Para el acceso a los documentos e informaciones contenidas y generadas en los Registros de Títulos, se deberán aplicar los preceptos estipulados en las disposiciones técnicas sobre Requisitos para Actuaciones Registrales y Recepción y Entrega ante Registro de Títulos, emitidas por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, según correspondan.

Artículo 33. Prevalencia. Ante cualquier contradicción de la presente disposición técnica con la normativa vigente, prevalece lo dispuesto en la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, sus reglamentos, y normas complementarias.

Artículo 34. Implementación. La presente disposición técnica será implementada por fases, condicionada a la puesta en funcionamiento de las plataformas digitales para su aplicación.

Artículo 35. Derogaciones. La presente disposición técnica deroga cualquier otra disposición en cuanto le sea contraria.

Artículo 36. Vigencia. La presente disposición técnica entrará en vigencia a partir del día diez (10) de del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

Artículo 37. Publicación. Se ordena la publicación y difusión de la presente disposición técnica, para su conocimiento y cumplimiento.

SEGUNDO: Ordena la comunicación de la presente Resolución a los Registro de Títulos, las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, las Oficinas de Servicios y a los demás órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como en el portal de internet y los demás canales electrónicos del Registro Inmobiliario, para su conocimiento y 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

-Fin del documento-