



TIPO DE PRODUCTO
DISPOSICIÓN TÉCNICA

NÚMERO DE PRODUCTO
DNRT-DT-2023-004

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

FECHA
28/08/2023

CONTENIDO

PROCEDIMIENTO PARA LA UNIFICACIÓN DE CRITERIOS REGISTRALES

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. 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.
3. 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.
4. Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, de fecha 06 de agosto de 2013, publicada en la Gaceta Oficial núm.

10722, de fecha 08 de agosto de 2013.

5. Resolución núm. 788-2022, emitida por la Suprema Corte de Justicia, de fecha 27 de octubre de 2022, que instituye el Reglamento General de Registros de Títulos.
6. 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 literal g, establece que dentro de las funciones de la Dirección Nacional de Registro de Títulos se encuentra la de: “*Unificar los procedimientos y las técnicas registrales en los Registros de Títulos, relacionadas con la aplicación de la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos en cuestiones de su competencia*”.
3. El Reglamento General de Registro de Títulos otorga, en su artículo 10 literales b y c, facultades al director nacional de Registro de Títulos para establecer criterios tendentes a ofrecer una efectiva y rápida prestación de los servicios, y procurar la uniformidad de criterios en la interpretación y aplicación de las normas legales y técnicas aplicables en materia registral.
4. La facultad reglamentaria que posee la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en materia registral, 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. A que la Ley núm. 107-13 sobre Derechos de las personas en sus relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo establece que a los órganos que ejercen una función o actividad de naturaleza administrativa en los Poderes Legislativos y Judiciales les aplicarán los principios y reglas del referido establecidos en este instrumento legal, siempre que resulten compatibles con su normativa específica, y no desvirtúen las funciones que la Constitución les otorga y garantice el principio de separación de los Poderes.
6. A que la Ley núm. 107-13 sobre Derechos de las personas en sus relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo establece en su artículo 3 incisos 4, 8 y 15, los principios de racionalidad, seguridad jurídica, previsibilidad, certeza normativa y confianza legítima.

7. Se advierte la necesidad de unificar los distintos criterios que se aplican sobre las actuaciones registrales con fundamentos similares, para que las decisiones emitidas durante el ejercicio de la función calificadora estén resguardadas de predictibilidad, en aplicación del principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa.
8. Es preciso dotar al sistema registral dominicano de herramientas que contribuyan a las prácticas modernas de registro, con miras a que el usuario conozca los criterios aplicables a su rogación, procurando el fortalecimiento de la seguridad jurídica y responder a las necesidades del sector inmobiliario y la ciudadanía en general.
9. La presente disposición tiene por finalidad establecer la metodología y formalidades para unificar y estandarizar los criterios aplicables a las actuaciones registrales sometidas ante los Registros de Títulos, trazando un procedimiento preciso y eficaz, que facilite la gestión de los acuerdos.

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

DISPONE:

PRIMERO: Aprueba la disposición técnica sobre procedimiento para la unificación de criterios registrales, que establece lo siguiente:

**DISPOSICIÓN TÉCNICA SOBRE PROCEDIMIENTO
PARA LA UNIFICACIÓN DE CRITERIOS REGISTRALES**

**Título I
Generalidades**

Artículo 1. Objeto. La presente disposición técnica tiene por objeto la estandarización del procedimiento mediante el cual serán identificados y sometidos a unificación los distintos criterios aplicados a las actuaciones registrales, la forma en que se adoptarán los acuerdos y el impacto que tendrán en el ejercicio de la función calificadora.

Artículo 2. Alcance. Esta disposición técnica aplica desde la proposición de los temas que deben ser llevados a unificación de criterios para la calificación de las actuaciones registrales, hasta la emisión del *Compendio de Criterios Registrales*.

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

1. **Actores del Sistema:** Toda persona, física o jurídica, ya sea interna o externa, que de manera directa o indirecta interactúa con los Registros de Títulos.

2. **Actuación registral:** Aquel proceso sometido ante el Registro de Títulos con la finalidad de constituir, transmitir, declarar, modificar y/o extinguir derechos reales sobre inmuebles; así como también aquel que imponga cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales.
3. **Asamblea de Registradores:** Reunión periódica convocada por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, con el fin de que sean presentadas las conclusiones arribadas por las Comisiones de Trabajo, respecto a los temas sometidos a unificación de criterios, en procura de que se determinen los acuerdos que serán implementados en la calificación de las operaciones registrales.
4. **Calificación:** Proceso que realiza el registrador de títulos, en el ejercicio de su función calificadora, donde se examina, verifica y califica el acto a inscribir, sus formas y demás circunstancias, confirmando la validez jurídica de acuerdo a la normativa aplicable y la rogación.
5. **Comisión de trabajo:** Equipo integrado por registradores de títulos, que tiene por finalidad el estudio previo y presentación de propuestas de los temas objeto de unificación de criterios.
6. **Criterio:** Es un juicio de valor o interpretación basado en una regla o norma que realiza el Registrador de Títulos en el ejercicio de la función calificadora.
7. **Función calificadora:** Es la facultad que el Registrador de Títulos tiene para examinar, verificar y calificar los actos, sus formas y demás requisitos, definiendo la procedencia o no de una determinada solicitud o actuación registral.
8. **Metodología de votación:** Es el método que será utilizado para el conteo y la recopilación de las votaciones de las personas hábiles para votar, mediante las plataformas y/o herramientas determinadas por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.
9. **Personas hábiles para votar:** Toda persona que para el momento de la realización de la Asamblea de Registradores tenga la calidad de Registrador de Título y el o la director (a) nacional de Registro de Títulos.
10. **Registrador de Títulos:** Funcionario público que ejerce la función calificadora de los documentos que le son presentados como base de una actuación registral, poniendo en práctica los principios registrales y normativa aplicable. Este concepto abarca los registradores de títulos titulares y adscritos.
11. **Unificación de criterios:** Procedimiento que busca consensuar las decisiones y las valoraciones que se realizan en el ejercicio de la función calificadora, cuando existe diferencias en la interpretación de la calificación de una actuación registral con fundamentos similares.

Artículo 4. Principios rectores. Adicional a los principios que rigen el sistema registral inmobiliario, los requisitos para las actuaciones registrales se inspiran en los criterios siguientes:

1. **Asesoramiento:** El personal del Registro de Títulos deberá asesorar a las personas sobre los trámites que se realizan ante este órgano registral, en relación a sus requisitos y la forma de presentar las actuaciones registrales.
2. **Coherencia:** Los criterios de los registradores de títulos serán congruentes con los principios y técnica registral.
3. **Confianza legítima:** El procedimiento registral será cónsono con los criterios unificados por los registradores de títulos.
4. **Eficacia:** Los servicios ofrecidos no pueden crear obstáculos, dilaciones y/o retardos.
5. **Facilitación:** Los trámites efectuados ante el Registro de Títulos, serán facilitados en los asuntos que correspondan, dentro del marco de la normativa aplicable.
6. **Igualdad de trato:** Los servicios otorgados por el Registro de Títulos serán ofrecidos para todas las personas.
7. **Juridicidad:** Los trámites que ofrece el Registro de Títulos y oficinas de servicios del Registro Inmobiliario, se someten, de manera plena, al ordenamiento jurídico del Estado dominicano.
8. **Racionalidad:** La adopción de los criterios registrales se realizará de acuerdo a la valoración objetiva y al ordenamiento jurídico.
9. **Seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa:** Las decisiones emitidas durante el ejercicio de la función calificadora estarán revestidas de predictibilidad, sometiéndose al derecho vigente en cada momento.

Título II

Recepción y evaluación de los criterios a unificar

Artículo 5. Propuesta de temas. Los temas que serán llevados a la Asamblea de Registradores para unificación de criterios registrales serán propuestos a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, por los actores del sistema, a través de los canales que el Registro Inmobiliario disponga para esos fines.

Párrafo I. La Dirección Nacional de Registro de Títulos promoverá la realización de reuniones interórganos, e intersectoriales con actores internos y externos del sistema jurídico registral, nacionales e internacionales, para la identificación de temas que ameriten ser sometidos a consenso.

Párrafo II. La Dirección Nacional de Registro de Títulos definirá el momento del inicio y los plazos del proceso de unificación de criterios, acorde a las necesidades detectadas.

Artículo 6. Criterios de evaluación. Para que un tema pueda ser unificado, será evaluado en atención a una o varias de las siguientes pautas:

- a) Diversidad de criterios entre los calificadores frente a una misma actuación registral.
- b) Ambigüedad u omisión en las disposiciones de la normativa aplicable en el tema propuesto.
- c) Decisiones adoptadas por la Dirección Nacional de Registro de Títulos mediante Recurso Jerárquico que constituyen criterio reiterado sobre un mismo tema.
- d) Variación de la normativa jurídica que sirvió de sustento a la adopción de un acuerdo.

Artículo 7. Evaluación. Los temas propuestos serán evaluados por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, quien determinará si procede que sean incluidos en el levantamiento de criterios a unificar.

Párrafo. En caso de que la Dirección Nacional de Registro de Títulos determine que un tema no cumple las condiciones necesarias para ser sometido a unificación de criterios, notificará a quien lo haya promovido indicando los motivos por los cuales no fue incluido en los temas a unificar.

Artículo 8. Asignación de temas. La Dirección Nacional de Registro de Títulos tendrá a su cargo la elaboración del listado de temas seleccionados para unificación de criterios registrales, quien los asignará a las comisiones de trabajo, de manera aleatoria.

Título III

Comisiones de trabajo

Artículo 9. Funciones. Las comisiones de trabajo tendrán a su cargo el estudio, ponderación previa de los temas asignados, y la presentación de las propuestas para llevar a consenso ante la Asamblea de Registradores.

Artículo 10. Organización. Las comisiones de trabajo estarán conformadas por los registradores de títulos, y organizadas de la manera siguiente:

- a) **Comisión 1:** compuesta por cuatro registradores de títulos del Distrito Nacional y tres registradores de títulos de Santo Domingo.

- b) **Comisión 2:** compuesta por cuatro registradores de títulos de Santo Domingo y tres registradores de títulos del Distrito Nacional.
- c) **Comisión 3:** compuesta por los registradores de títulos de San Pedro de Macorís, El Seibo e Higüey.
- d) **Comisión 4:** compuesta por los registradores de títulos de San Cristóbal, Barahona, Baní, Neiba, Monte Plata y San Juan de la Maguana.
- e) **Comisión 5:** compuesta por los registradores de títulos de Santiago de los Caballeros y Santiago Rodríguez.
- f) **Comisión 6:** compuesta por los registradores de títulos de Moca, La Vega, Montecristi, Mao y Puerto Plata.
- g) **Comisión 7:** compuesta por los registradores de títulos de Cotuí, Bonaó, San Francisco de Macorís, Samaná, Nagua y Salcedo.

Párrafo I. De ponerse en funcionamiento nuevos Registros de Títulos se suman a una comisión, según la necesidad y priorizando un criterio de cercanía geográfica.

Párrafo II. En caso de designarse nuevos registradores de títulos, serán designados a la comisión de trabajo que comprenda el Registro de Títulos correspondiente.

Artículo 11. Coordinación. Las comisiones de trabajo estarán a cargo de un coordinador, designado por elección mayoritaria de los miembros, el cual tendrá a su cargo la moderación durante las sesiones y la realización de un informe por cada tema asignado. Esta designación del coordinador no tiene efecto permanente, debiendo ser rotado por tema.

Párrafo I. La forma en que serán llevadas a cabo las sesiones de las comisiones de trabajo queda a opción de los integrantes, quienes, en caso de ser necesario, podrán requerir la asistencia de técnicos y especialistas de acuerdo al tema en discusión, lo cual deberá quedar consignado en el informe que se genere.

Párrafo II. El informe indicará los participantes en la sesión, los temas tratados, las propuestas de solución al tema que serán objeto de votación y cualquier otro aspecto que amerite ser consignado en dicho documento, el cual debe ser remitido a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, cinco (5) días hábiles antes de la Asamblea de Registradores.

Título IV

Asamblea de Registradores

Artículo 12. Composición. La Asamblea de Registradores para la unificación de criterios registrales, queda conformada con la presencia del ochenta por ciento (80%) de los participantes, y estará compuesta por el o la director (a) nacional de Registro de Títulos, los registradores de títulos, gerente operativo de la Dirección Nacional de Registro de Títulos, gerente de apoyo registral, un (1) coordinador (a) de la

Gerencia de Apoyo Registral, un moderador designado por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, y toda persona que para el momento de la celebración de la Asamblea se encuentre ejerciendo o tenga facultad para ejercer la función calificadora sobre actuaciones sometidas ante los Registros de Títulos.

Artículo 13. Convocatoria. La Dirección Nacional de Registro de Títulos convocará a la Asamblea de Registradores a una reunión ordinaria anual. En caso de realizar varias reuniones ordinarias en un mismo año, se convocará en un plazo mínimo de noventa (90) días entre una y otra, dependiendo de la lista de temas pendientes, su urgencia y complejidad.

Párrafo I. La Dirección Nacional de Registro de Títulos podrá convocar a reuniones extraordinarias de la Asamblea de Registradores, atendiendo a la variación de la normativa que diera lugar a la adopción de un acuerdo. Estas reuniones serán notificadas siete (7) días antes de su realización a los participantes, sin que sea necesario su estudio previo por las comisiones de trabajo. El acuerdo al cual se arribe será alcanzado de igual forma a través del sistema de votaciones establecido en el artículo 16 y siguientes de esta disposición.

Párrafo II. Las reuniones ordinarias o extraordinarias, se podrán realizar en una o varias sesiones.

Párrafo III. La celebración de la Asamblea de Registradores se realizará de manera presencial o virtual conforme determine la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

Artículo 14. Asistencia. La asistencia en la Asamblea de Registradores será obligatoria para los participantes que tienen facultad de votar y para el moderador de la reunión. Siendo facultativa para los demás participantes.

Párrafo I. En caso de que alguno de los participantes, obligatorio o facultativo, no pueda asistir, deberá remitir a la Dirección Nacional de Registro de Títulos la justificación de su inasistencia.

Párrafo II. Los integrantes con facultad para votar, que no puedan asistir a las sesiones de la Asamblea de Registradores, podrán ser representados por otro integrante de su Comisión de trabajo, debiendo remitir a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, la constancia de la delegación con los datos del apoderado antes del inicio de la sesión.

Artículo 15. Moderación de sesiones. Las sesiones de la Asamblea de Registradores serán moderadas por la persona, sin derecho a voto, designada por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, quien podrá elegir un equipo de apoyo compuesto por personal de este órgano, y se encargará de la redacción del acta final.

Título V

Acuerdos de unificación de criterios

Artículo 16. Forma de unificación de criterios. Los criterios de los registradores de títulos serán unificados mediante acuerdos aprobados conforme al sistema de votos, el cual será ejercido una sola vez por cada tema.

Artículo 17. Decisiones de la Asamblea de Registradores. La inclusión de un acuerdo se determina por el voto válido en favor de una propuesta específica, del setenta y cinco por ciento (75%) de los participantes hábiles para votar, que estuvieren presentes o representados durante la reunión.

Párrafo I. En caso de no arribar a un acuerdo en cuanto a uno o varios temas, se hará la correspondiente indicación en los apuntes de la reunión, sin perjuicio de que estos criterios no unificados puedan ser propuestos nuevamente para otras sesiones. Los criterios no unificados se asignarán a tres (3) comisiones de trabajo para el estudio, ponderación y la presentación de las propuestas para llevar a consenso ante la Asamblea de Registradores, siguiendo las mismas reglas establecidas en el artículo 11.

Párrafo II. En caso de que, al momento de la celebración de la Asamblea de Registradores exista normativa jurídica que regule el criterio a unificar, prevalecerá lo que establece la norma y se hará constar en el acta que deja sin efecto la propuesta y se notificará el resultado a quien haya propuesto el tema.

Artículo 18. Conteo de los votos. La metodología para el conteo de los votos se realizará conforme lo determine la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

Artículo 19. Acta de sesión. Los temas tratados durante la reunión, aprobados o no, serán registrados en una *Acta de Sesión de Asamblea de Registradores*, la cual contendrá las informaciones siguientes:

- a) Fecha de la sesión.
- b) Participantes en la Asamblea de Registradores.
- c) Participantes facultados para votar y cuórum.
- d) Metodología de votación.
- e) Temas tratados.
- f) Acuerdos de los criterios unificados, si aplica.
- g) Temas no unificados, si aplica.

Artículo 20. Compendio de Criterios Registrales. Los acuerdos de los criterios unificados durante la Asamblea de Registradores serán plasmados en el *Compendio de Criterios Registrales*, emitido por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

Artículo 21. Aplicación. Los acuerdos consignados en el *Compendio de Criterios Registrales* deberán ser aplicados en el ejercicio de la función calificadora sobre actuaciones sometidas ante los Registros de Títulos, desde su entrada en vigencia.

Párrafo. Los criterios unificados deben ser compatibles y cónsonos con la Constitución, leyes y normativas vigentes. En caso de que contradigan a las mismas no son aplicables y deberán ser revisados.

Título VI

Disposiciones finales

Artículo 22. 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 23. 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-