



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

TIPO DE PRODUCTO
DISPOSICIÓN TÉCNICA

NÚMERO DE PRODUCTO

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

FECHA

CONTENIDO
ALERTAS REGISTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los..... () días del mes de.... del año dos mil veintitrés (2023), años 178 de la Independencia y 158 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

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, 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.

EN CONSIDERACIÓN A QUE:

- 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”.
- La Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, en su artículo 4 establece: “Para el manejo integral de la Jurisdicción Inmobiliaria los servicios comunes y administrativos serán prestados por la administración general...”.
- El Reglamento General de Registro de Títulos en su artículo 10 literales b y d, otorga facultades al director nacional de Registro de Títulos para establecer criterios tendentes a ofrecer una efectiva y rápida prestación de los servicios, así como elaborar y proponer a la Suprema Corte de Justicia políticas y normativas que tengan por objeto mejorar el servicio ofrecido por la Dirección Nacional de Registro de Títulos y los Registros de Títulos. Además, puede definir mecanismos complementarios de información sobre actuaciones del Registro de Títulos, con el apoyo de la Administración General, de conformidad con el artículo 145 párrafo II, del citado reglamento.
- 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 05 de noviembre de 2015, dictada por el Tribunal Constitucional.
- Que es preciso dotar al sistema registral dominicano de herramientas que contribuyan a las prácticas modernas de registro, con miras a procurar el fortalecimiento de la seguridad jurídica y responder a las necesidades del sector inmobiliario y la ciudadanía en general.
- La presente disposición busca formalizar la creación del servicio de Alerta Registral del Registro Inmobiliario, con la finalidad principal de beneficiar a las personas interesadas, para mantenerlos constantemente informados respecto a las inscripciones que se presenten en relación a un inmueble registrado, identificado con matrícula; instituyendo así, un importante instrumento para la garantía de la seguridad jurídica preventiva del sistema registral dominicano.

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

DISPONE:

PRIMERO: Aprueba la Disposición Técnica sobre Alertas Registrales, que establece lo siguiente:

Disposición Técnica sobre Alertas Registrales

**Título I
Generalidades**

Artículo 1. Objeto. La presente Disposición Técnica tiene por objeto regular la prestación del servicio de Alerta Registral del Registro Inmobiliario.

Artículo 2. Alcance. Esta Disposición Técnica aplica desde que se suscriba el servicio de alerta registral hasta su cancelación.

Artículo 3. Finalidad de la alerta registral. Informar cualquier actuación registral depositada con relación al inmueble objeto de la alerta.

Artículo 4. Glosario de términos. Para la aplicación de esta Disposición Técnica, se entenderá por:

1. **Actuación registral:** Es el proceso sometido ante el Registro de Títulos con la finalidad de constituir, transmitir, declarar, modificar y/o extinguir derechos reales sobre inmuebles; así como, el relativo a cargas, gravámenes, anotaciones, afectaciones, medidas provisionales y/o certificaciones.
2. **Alerta registral:** Servicio por el cual se informa al suscriptor, por un medio electrónico, de las actuaciones registrales solicitadas sobre un inmueble registrado, al cual se le haya contratado el servicio.
3. **Datos personales:** Toda información de carácter numérica, alfabética, gráfica, fotográfica, o de cualquier otro tipo concerniente a personas físicas que las identifica o las hace identificables, vinculadas a las actuaciones registrales.
4. **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.
5. **Interés legítimo:** Condición reconocida y protegida por el ordenamiento jurídico a la persona física o moral, que tenga un interés conocido, patrimonial, directo, lícito y acorde con la finalidad del servicio de alerta registral, tomando en cuenta la normativa vigente.
6. **Matrícula:** Número único otorgado por el Registro de Títulos con el que se identifica el inmueble registrado.
7. **Medios de acceso:** Son los canales, herramientas y/o plataformas digitales, habilitadas para los usuarios a fin de acceder a los servicios de los registros de títulos.
8. **Objeto:** Inmueble registrado sobre el que se realiza todas las inscripciones y anotaciones de derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones, afectaciones y/o medidas provisionales. Estos pueden clasificarse en: i) Parcela, ii) Unidad de condominio, y iii) Porción de parcela o terreno.
9. **Parcela:** Extensión territorial continua, delimitada por un polígono cerrado de límites, objeto de un derecho de propiedad o copropiedad registrado, cuya existencia y elementos esenciales han sido comprobados y determinados mediante un acto de levantamiento parcelario documentado, aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y en el Registro de

Títulos.

10. **Porción de parcela (o porción de terreno):** Inmueble objeto de un derecho de propiedad o copropiedad registrada solo en el Registro de Títulos y sustentado en una Constancia Anotada, cuyas dimensiones geométricas, ubicación y designación catastral individual no han sido determinadas mediante un acto de levantamiento parcelario, ni ha sido verificada su existencia real en el terreno.
11. **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.
12. **Suscribiente:** Persona o usuario con interés legítimo que contrata el servicio de alerta registral.
13. **Tasa:** Contribución especial, que exige el pago que debe realizarse por un servicio público propio del Estado o un ente público, el cual procura solventar los gastos en que se incurre para su prestación.
14. **Unidad de condominio:** Inmueble resultante de la afectación de una parcela al régimen de condominio, cuya existencia y elementos esenciales han sido aprobados y registrados en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y en el Registro de Títulos. Se reconocen igualmente como unidades de condominio a las unidades resultantes de la afectación de una parcela o porción de parcela al régimen de condominio, generadas con anterioridad a la vigencia de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, que se encuentran registradas y sustentadas en Constancias Anotadas.

Artículo 5. Principios Rectores. La presente Disposición Técnica, se rige por los siguientes principios:

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. **Facilitación:** Los servicios ofrecidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos y los Registros de Títulos, serán facilitados en los asuntos que correspondan, dentro del marco de la normativa aplicable.
3. **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 los que se hayan obtenido.
4. **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.
5. **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 eviten su alteración, pérdida, tratamiento, consulta o acceso no autorizado.

Título II

Condiciones generales para el acceso al Servicio de Alerta Registral

Artículo 6. Suscribiente. El servicio de alerta registral puede ser suscrito por los titulares de derechos registrados o por persona con interés legítimo justificado para conocer las posibles actuaciones que podrían impactar el estado jurídico del inmueble, por los medios de acceso establecidos.

Párrafo I. En el caso de que la persona que suscriba el servicio no sea el propietario del inmueble, el mismo será informado de la suscripción, siempre que se cuente con los medios de contacto para realizar esta comunicación.

Párrafo II. En caso de tratarse de bienes propiedad del Estado dominicano o de alguno de sus entes u órganos, se requerirá una autorización de la máxima autoridad de la entidad para proveer a un tercero el servicio de alerta registral.

Párrafo III. En el caso de que una persona que no sea propietario del inmueble suscriba el servicio, dicho titular podrá solicitar que se le comunique quién tiene acceso a sus datos y cuáles han sido suministrados, por los medios de acceso establecidos.

Párrafo IV. El propietario del inmueble puede oponerse a la suscripción del servicio por parte de terceros con interés legítimo, siempre que no tengan derechos reales registrados o que no sean beneficiarios de anotaciones o afectaciones inscritas sobre el inmueble, lo cual podría ser motivo de suspensión o cancelación de este servicio, sin responsabilidad para la Dirección Nacional de Registro de Títulos, por tratarse del ejercicio de su derecho de autodeterminación informativa.

Artículo 7. Persona con interés legítimo. Se considera persona con interés legítimo para acceder al servicio de alerta registral: i) propietario, titular y/o beneficiario de derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones y afectaciones, inscritos sobre inmuebles registrados o sus continuadores jurídicos y/o sus representantes, según aplique; ii) parte con interés legítimo manifestado, patrimonial, lícito y directo, acorde con la finalidad del servicio de alerta registral; iii) entes u órganos de la administración pública, acorde a su fin público; iv) Abogado del Estado y/o Ministerio Público u otro órgano de investigación relativos a procesos a su cargo.

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, una vez manifestada tal calidad.

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, Abogado del Estado y/o Ministerio Público relativos a procesos a su cargo, el interés legítimo se presume, por las funciones que desempeñan. En el caso de los entes y órganos de la administración pública interesados acceder al servicio de alerta registral, la solicitud deberá ser presentada por la máxima autoridad de la institución o por quien este autorice a tales fines.

Artículo 9. Acceso. Para acceder a los servicios de alerta registral, el interesado debe poseer un usuario de la Oficina Virtual u otro medio digital habilitado para estos fines.

Artículo 10. El interesado manifiesta su voluntad de afiliación, al aceptar los términos y condiciones de uso establecidos en la plataforma de solicitud.

Artículo 11. Objeto de la alerta. El servicio de alerta registral aplica para los inmuebles identificados con matrículas.

Párrafo. El suscribiente deberá identificar la matrícula del inmueble sobre el que se requiere el servicio de alerta registral y manifestar el interés particular que tiene con este.

Artículo 12. Tasa por servicio. La prestación de alerta registral sobre el inmueble afiliado, se emite luego de efectuarse el pago de tasa por servicio correspondiente.

Artículo 13. Modalidad para la suscripción. El servicio de alerta registral podrá ser suscrito bajo las siguientes modalidades: i) mensual; ii) semestral; y, iii) anual.

Párrafo. El pago de la tasa por servicio se realiza conforme a la modalidad de suscripción y en atención a los términos y condiciones pactadas.

Título III Servicio de Alerta Registral

Artículo 14. Notificación. Una vez suscrito un inmueble al servicio de alerta registral, las actuaciones que ingresen al Registro de Títulos relacionadas al mismo, serán notificadas al suscribiente por los medios electrónicos destinados para la prestación del servicio.

Párrafo. El suscribiente de la alerta registral recibirá las notificaciones durante el plazo de vigencia de la misma, según la modalidad de suscripción contratada para el servicio.

Artículo 15. Contenido. La notificación de la alerta registral indicará las informaciones siguientes:

- i) Número de expediente;
- ii) Fecha de recepción;
- iii) Actuación registral;
- iv) Designación catastral y matrícula;
- v) Registro de Títulos competente.

Artículo 16. Funcionalidad. El servicio de alerta registral se aplica sobre la base de un sistema de búsqueda automatizada que detecta el depósito de una actuación registral y su vinculación a un inmueble registrado identificado con matrícula.

Párrafo. En el caso de que se cierre el registro complementario de un inmueble, producto de una modificación parcelaria, un acto de levantamiento parcelario, un cambio de matrícula o cualquier otro motivo, quedará desactivado el servicio de alerta registral sobre este.

Artículo 17. Efectos de la alerta registral. La notificación de alerta registral solo tendrá carácter informativo, no siendo considerada un mecanismo de publicidad registral.

Párrafo I. Las alertas registrales son generadas de manera automática, sin que la Dirección Nacional de Registro de Título comprometa su responsabilidad por las informaciones contenidas en ellas.

Párrafo II. La comunicación efectuada mediante el servicio de alerta registral no legitima al suscriptor a afectar el proceso de calificación del expediente notificado por la alerta.

Artículo 18. Solicitud de información. En caso de requerir información sobre el proceso en curso notificado mediante la alerta registral, el suscriptor podrá utilizar un medio de publicidad registral, acorde con la normativa vigente y las normas relativas a la protección de datos personales.

Artículo 19. Cancelación del servicio. El servicio de alerta registral puede ser cancelado de las siguientes formas:

- i) Al término de la suscripción del servicio, según la modalidad contratada;
- ii) Por voluntad del suscriptor, siguiendo el procedimiento habilitado en el medio digital;
- iii) Por incumplimiento de los términos y condiciones del servicio.
- iv) Cuando se cierre el registro complementario de un inmueble, producto de una modificación parcelaria, un acto de levantamiento parcelario, un cambio de matrícula o cualquier otro motivo.

Título III

Políticas de uso del servicio de Alerta Registral

Artículo 20. Términos de uso. Los suscriptores del servicio de alerta registral, deben seguir las siguientes políticas de uso:

- 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, comprometiendo su responsabilidad en caso de hacer un uso distinto.
- b) Queda prohibido hacer uso de las informaciones, con fines fraudulentos o para 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.
- c) Queda prohibido el copiar, prestar, ceder o transferir de manera onerosa o gratuita, a favor de terceros la información suministrada. Así como, percibir ganancias a través de la cesión no autorizada del acceso que le es otorgado en los medios digitales.
- d) Queda prohibido interferir con el buen desenvolvimiento de los medios digitales para el servicio de alertas registrales.

- e) En caso que se detecte una situación de irregularidad manifiesta o uso inadecuado de este servicio, ante el incumplimiento de las políticas de uso, se genera el derecho de suspender o cancelar del servicio de alerta registral.
- f) El servicio de alerta registral contratado podrá ser objeto de revisiones periódicas respecto a su uso, para control y gestión de la información.
- g) Los datos del suscriptor de la alerta registral podrán ser compartidos al propietario del inmueble.

Párrafo. Los términos indicados en la presente disposición técnica son enunciativos, no limitando la identificación de otras políticas de uso relacionadas al servicio.

Artículo 21. Responsabilidad del suscribiente. El suscribiente es responsable por los datos suministrados para la habilitación del servicio de alerta registral, pudiendo comprometer su responsabilidad civil y/o penal en caso de no responder a la verdad, presumiendo, la Dirección Nacional de Registro de Títulos, la buena fe de este.

Párrafo. Cualquier error, omisión o información errónea o contraria a la verdad suministrada por el suscribiente conlleva la cancelación del servicio.

Artículo 22. Exención de responsabilidad. La Dirección Nacional de Registro de Títulos no es responsable del uso que le confiera el suscribiente a los datos suministrados en la Alerta Registral, cualquier falla de los sistemas o cancelación del servicio conforme a las formas descritas en esta disposición técnica.

Título VI Disposiciones Finales

Artículo 23. Operatividad. La Dirección Nacional de Registro de Títulos, proveerá estos servicios a través de la Administración General.

Artículo 24. Implementación. La presente disposición técnica será implementada por fases, condicionada a la puesta en funcionamiento de las plataformas necesarias para su aplicación.

Artículo 25. Vigencia. La presente Disposición Técnica entrará en vigencia a partir del día () del mes de del año dos mil (202).

Artículo 26. 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 todas las Oficinas de Servicios, de Registro de Títulos y las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales para conocimiento general, y remitida a los demás órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como también 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. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

-Fin del documento-

BORRADOR