



TIPO DE PRODUCTO
DISPOSICIÓN TÉCNICA

NÚMERO DE PRODUCTO
DNRT-DT-2024-001

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

FECHA
02/09/2024

CONTENIDO
SERVICIO DE ALERTAS REGISTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 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, 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:

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. 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...*”.
3. El Reglamento General de Registro de Títulos, en su artículo 145 párrafo II, otorga facultades a la Dirección Nacional de Registro de Títulos para definir mecanismos complementarios de información sobre actuaciones del Registro de Títulos, con el apoyo de la Administración General.
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 05 de noviembre de 2015, dictada por el Tribunal Constitucional.
5. El Reglamento General de Registro de Títulos en su artículo 10 literal b, otorga facultades al director nacional de Registro de Títulos para establecer criterios tendentes a ofrecer una efectiva y rápida prestación de los servicios.
6. Es preciso dotar al sistema registral dominicano de herramientas que contribuyan a las prácticas modernas de acceso a la información registral, procurando fortalecer la seguridad jurídica preventiva y satisfacer las necesidades tanto del sector inmobiliario como de la ciudadanía en general.
7. La presente disposición tiene como objetivo formalizar la creación del servicio de alertas registrales del Registro Inmobiliario, cuya finalidad principal es fortalecer las garantías de los derechos registrados y beneficiar a las personas interesadas, manteniéndolas constantemente informadas sobre las inscripciones relacionadas con un inmueble registrado.
8. Adicionalmente, este servicio busca reducir los riesgos en las operaciones inmobiliarias y asegurar la integridad de las transacciones y derechos registrados, convirtiéndose así en un instrumento crucial para la garantía de la seguridad jurídica preventiva en el sistema registral dominicano.

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

DISPONE:

PRIMERO: Aprueba la disposición técnica sobre servicio de alertas registrales, que establece lo siguiente:

DISPOSICIÓN TÉCNICA SOBRE SERVICIO DE ALERTAS REGISTRALES

Título I Generalidades

Artículo 1. Objeto. La presente disposición técnica tiene por objeto regular la prestación del servicio de alertas registrales.

Artículo 2. Alcance. Esta disposición técnica aplica desde que se suscriba el servicio de alertas registrales hasta su cancelación.

Artículo 3. Finalidad de las alertas registrales. El servicio de alertas registrales tiene por finalidad dar a conocer cualquier solicitud relacionada con el inmueble objeto de la alerta, informando las actuaciones registrales depositadas con relación a este con el objetivo de proteger los derechos registrados y las transacciones inmobiliarias.

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. Alertas registrales:** 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 orden jurídico a la persona física o moral, con interés conocido, patrimonial, directo, lícito y acorde al servicio de alertas registrales, considerando 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 correspondiente.
10. **Porción de parcela (o porción de terreno):** Inmueble objeto de un derecho de propiedad o copropiedad registrado 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 por el Registro de Títulos.
12. **Suscriptor:** Persona autorizada que contrata el servicio de alertas registrales.
13. **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 principios 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. **Facilitación:** Los servicios ofrecidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos y los Registros de Títulos se facilitarán en cuanto correspondan, según 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:** El personal al servicio de la Administración Pública que maneje datos personales respetará la vida privada y la integridad de las personas, prohibiéndose tratar 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 el encargado del tratamiento, deberán adoptar e implementar las medidas técnicas, organizativas 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 Alertas Registrales

Artículo 6. Suscriptor. El servicio de alertas registrales pueden suscribirlo los titulares de derechos registrados o las personas autorizadas por esta disposición técnica para conocer por los medios de acceso establecidos las actuaciones registrales depositadas ante el Registro de Títulos con relación a un inmueble.

Artículo 7. Personas autorizadas a suscribir el servicio. Pueden suscribir el servicio de alertas registrales las personas siguientes:

- i) El o los propietarios del inmueble, por sí mismos o por intermedio de su representante.
- ii) El o los titulares y/o beneficiarios de derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones y afectaciones inscritas sobre inmuebles registrados, por sí mismos o por intermedio de su representante.
- iii) El o los continuadores jurídicos del propietario, titular y/o beneficiario de derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones y afectaciones inscritas sobre inmuebles registrados, por sí mismo o por intermedio de su representante.
- iv) Abogado del Estado y/o Ministerio Público u otro órgano de investigación relativo a procesos a su cargo.
- v) Entes u órganos de la administración pública, acorde a su fin público.
- vi) Agrimensores que han sido contratados por el titular registral o que ya han sido autorizados para realizar actuaciones técnicas, sobre el o los inmuebles involucrados.
- vii) Abogados que representen al titular o beneficiarios de derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones y afectaciones, sobre el o los inmuebles involucrados.
- viii) Tercero con interés legítimo manifestado, patrimonial, lícito y directo acorde con la finalidad del servicio de alertas registrales, tales como: a) el o los beneficiarios, por sí mismos o por intermedio de sus representantes, que pretenden inscribir, anotar o cancelar derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones o medidas provisionales sobre el inmueble; b) personas interesadas en realizar una operación jurídica relacionada al inmueble, por sí mismas o por intermedio de sus representantes; c) personas involucradas en procesos técnicos, judiciales, arbitrales o no adversariales de solución de conflicto, que involucren el inmueble; d) continuador jurídico del tercero con interés legítimo sobre el inmueble, por sí mismo o por intermedio de su representante.

Párrafo I. Con excepción de los propietarios, titulares o beneficiarios registrados o sus representantes, las personas autorizadas deberán establecer su interés al momento de suscribir el servicio de alertas registrales.

Párrafo II. Cuando se trate de la suscripción del servicio por el Abogado del Estado y/o Ministerio Público sobre bienes inmuebles relativos a procesos a su cargo, el interés legítimo se presume, por las funciones que desempeñan. La solicitud del servicio de alertas registrales la realizará la máxima autoridad de la institución o quien esta autorice a tales fines.

Párrafo III. Cuando se trate de la suscripción del servicio por 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, el interés legítimo se presume, por las funciones que desempeñan. La solicitud del servicio de alertas registrales la realizará la máxima autoridad de la institución o quien esta autorice a tales fines.

Párrafo IV. En el 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 alertas registrales.

Artículo 8. Acceso. Para acceder a los servicios de alertas registrales, el interesado debe poseer un usuario de la Oficina Virtual.

Artículo 9. El interesado manifiesta su voluntad de afiliación, al declarar su calidad e interés legítimo en los casos que aplique y al aceptar los términos y condiciones de uso establecidos en la plataforma de solicitud.

Artículo 10. Inmueble objeto del servicio. El servicio de alertas registrales solo aplica para los inmuebles identificados con matrículas.

Párrafo. El suscriptor deberá identificar la matrícula del inmueble sobre el que se requiere el servicio de alertas registrales y manifestar el interés particular que tiene con este.

Artículo 11. Pago del servicio. La prestación de alertas registrales sobre el inmueble afiliado se emite luego de efectuarse el pago correspondiente.

Artículo 12. Modalidad para la suscripción. El servicio de alertas registrales podrá ser suscrito acorde a la modalidad establecida en los términos y condiciones contractuales, dentro del marco de la presente disposición técnica.

Artículo 13. Comunicación al propietario. El propietario del inmueble podrá solicitar por escrito a la Dirección Nacional de Registro de Títulos que se le comunique quién tiene acceso a sus datos por medio de este servicio, debiendo indicar un correo electrónico donde recibir esta comunicación.

Párrafo. El propietario del inmueble puede oponerse a la suscripción del servicio por parte de los suscriptores descritos en el artículo 7 numeral 8 de la presente disposición técnica, lo cual podría ser motivo de cancelación de este servicio, sin responsabilidad para la Dirección Nacional de Registro de Títulos, por tratarse del ejercicio de su derecho de autodeterminación informativa.

Título III

Funcionamiento del servicio de Alertas Registrales

Artículo 14. Notificación. Una vez suscrito un inmueble al servicio de alertas registrales, las actuaciones que ingresen al Registro de Títulos relacionadas se notificarán al suscriptor por los medios electrónicos destinados a su prestación.

Párrafo. Según la modalidad de suscripción contratada, el suscriptor de las alertas registrales recibirá las notificaciones durante el plazo de vigencia del servicio.

Artículo 15. Contenido. La notificación de las alertas registrales indicará las informaciones siguientes:

- i) Número de expediente;
- ii) Fecha de recepción;
- iii) Actuación registral;
- iv) Matrícula y designación catastral;
- v) Registro de Títulos competente.
- vi) Nombre del solicitante y/o depositante de la actuación.

Párrafo: Estas informaciones son mínimas y podrán ser ampliadas conforme lo determine la Dirección Nacional de Registro de Títulos, garantizando la protección de los datos personales conforme a la normativa vigente.

Artículo 16. Funcionalidad. El servicio de alertas registrales 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 alertas registrales sobre el objeto afiliado. Queda a cargo del suscriptor la nueva habilitación del servicio sobre la o las matrículas resultantes, si aplica, acorde a la presente disposición técnica.

Artículo 17. Efectos de las alertas registrales. La notificación de alertas registrales 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 Títulos, ni sus dependencias o cualquier órgano del Registro Inmobiliario, comprometa su responsabilidad por las informaciones contenidas en ellas.

Párrafo II. La comunicación efectuada mediante el servicio de alertas registrales no legitima al suscriptor a incidir en el proceso de calificación del expediente notificado por la alerta, debiendo utilizar las acciones establecidas por la normativa aplicable.

Artículo 18. Solicitud de información. En caso de requerir información sobre el proceso en curso notificado mediante las alertas registrales, 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 alertas registrales puede ser cancelado por una de las formas siguientes:

- i) Por voluntad del suscriptor, siguiendo el procedimiento habilitado en el medio digital.
- ii) Por oposición del propietario del inmueble, en los casos que aplique, conforme lo establecido en esta disposición técnica.
- iii) Por haberse proporcionado datos falsos o incorrectos u omitir información sobre la identidad o la calidad del solicitante de la suscripción.
- iv) Por cierre del registro complementario de un inmueble, producto de una modificación parcelaria, un acto de levantamiento parcelario, un cambio de matrícula o cualquier otro motivo.
- v) Por incumplimiento de los términos y condiciones del servicio.

Título IV **Políticas de uso del servicio de Alertas Registrales**

Artículo 20. Términos de uso. Los suscriptores del servicio de alertas registrales deben seguir las políticas de uso siguientes:

- i) Aceptar los términos y condiciones establecidos en el medio habilitado para recibir este servicio.
- ii) Los datos e informaciones proporcionados son de uso exclusivo, intransferible y confidencial, y deben ser utilizados únicamente con la finalidad para los que fueron solicitados. El uso indebido o distinto de esta información comprometerá la responsabilidad del suscriptor.
- iii) Está prohibido utilizar la información con fines fraudulentos o ilícitos 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 viole la legislación y normativa aplicable.
- iv) Está prohibido copiar, prestar, ceder o transferir de manera onerosa o gratuita la información suministrada a terceros, así como, percibir ganancias a través de la cesión no autorizada del acceso otorgado en los medios digitales.
- v) Está prohibido interferir con el buen funcionamiento de los medios digitales del servicio de alertas registrales.
- vi) Los datos del suscriptor de las alertas registrales podrán ser compartidos con el propietario del inmueble.

Párrafo I. Los términos indicados en la presente disposición técnica son enunciativos y no limitan la identificación de otras políticas de uso relacionadas con el servicio.

Párrafo II. El servicio de alertas registrales contratado podrá ser objeto de revisiones periódicas en cuanto a su uso, para el control y gestión de la información.

Párrafo III. En caso de detectar irregularidad manifiesta o un uso inadecuado del servicio, debido al incumplimiento de las políticas de uso, así como de los términos y condiciones, se reserva el derecho de cancelar el servicio de alertas registrales, sin reembolso del monto pagado.

Artículo 21. Responsabilidad del suscriptor. El suscriptor es responsable de la veracidad de los datos suministrados para la habilitación del servicio de alertas registrales, pudiendo comprometer su responsabilidad civil y/o penal en caso contrario. La Dirección Nacional de Registro de Títulos presume la buena fe del suscriptor.

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

Artículo 22. Exención de responsabilidad. La Dirección Nacional de Registro de Títulos, sus dependencias o los órganos del Registro Inmobiliario, no son responsables del uso de las informaciones de las alertas registrales suministradas al suscriptor. Tampoco se responsabilizan por la cancelación del servicio conforme a las formas descritas en esta disposición técnica.

Título V Disposiciones Finales

Artículo 23. Operatividad. La Dirección Nacional de Registro de Títulos, proveerá estos servicios con el apoyo de la Administración General del Registro Inmobiliario.

Artículo 24. Implementación. La presente disposición técnica se implementará por fases, tanto en el contenido de las notificaciones de las alertas registrales como en la modalidad del inmueble, y estará condicionada a la puesta en funcionamiento en las plataformas necesarias para su aplicación.

Artículo 25. Vigencia. La presente disposición técnica entrará en vigencia a partir del día diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

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 a los Registros 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. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

-Fin del documento-