



**TIPO DE PRODUCTO**  
DISPOSICIÓN TÉCNICA

**NÚMERO DE PRODUCTO**  
DNRT-DT-2025-\*\*\*

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

**FECHA**

**CONTENIDO**  
ANOTACIONES PREVENTIVAS E INSCRIPCIONES PROVISIONALES

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 veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 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. Ley núm.167-21, de Mejora Regulatoria y Simplificación de Trámites, de fecha 04 de agosto de 2021, publicada en la Gaceta Oficial núm. 11030, del 12 de agosto de 2021.

6. 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.
7. Resolución núm. DNRT-DT-2023-0001, que establece la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales, de fecha 28 de agosto de 2023, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.
8. Resolución núm. DNRT-DT-2023-003, de Publicidad Registral y Acceso a la Información y los Documentos del Registro de Títulos, de fecha 28 de agosto de 2023, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

### **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", señala entre las funciones de la Dirección Nacional de Registro de Títulos "unificar los procedimientos y las técnicas registrales en los Registros de Títulos, relacionados con la aplicación de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, y sus reglamentos, en asuntos de su competencia".
3. De igual modo, en lo relativo a los requisitos de forma y fondo de los documentos que sean fundamentos de un asiento registral, el Reglamento General de Registro de Títulos dispone en sus artículos 35 y 36, literal h, respectivamente, que la Dirección Nacional de Registro de Títulos determinará aquellos que sean necesarios, según la naturaleza de cada actuación, conforme con el poder regulatorio que le otorga la ley, y acorde con las normas vigentes.
4. La facultad reglamentaria que posee la Dirección Nacional de Registro de Títulos ha sido ratificada mediante el precedente constitucional contenido en la Sentencia TC/0477/15, de fecha 05 de noviembre de 2015, dictada por el Tribunal Constitucional.
5. 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.
6. La publicidad destaca entre los principios aplicables en el Registro de Títulos, por medio de la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia, para garantizar la seguridad jurídica preventiva que todo sistema de derecho debe dotar a la ciudadanía. Por consiguiente, todos los derechos reales, las cargas, gravámenes, medidas provisionales, anotaciones y demás limitaciones que afectan el derecho de propiedad, así como cualquier transformación o alteración que registre el inmueble y acontecimientos que resulten de interés para el historial del bien, deben asentarse en el registro complementario al certificado de título, conforme el artículo 99, literales "h" y "m" del

Reglamento General de Registro de Títulos.

7. En la actualidad, se hace necesario regular la forma de asentar sobre un inmueble la existencia de un proceso o situación que cuestiona el derecho de propiedad u otro derecho real conocido por los tribunales o entidades de investigación distintos a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria; la existencia de irregularidades manifiestas y evidentes; las situaciones jurídicas relevantes, afectaciones o medidas conservatorias, como anotaciones preventivas o inscripciones provisionales que surgen de normativas y acuerdos contractuales, para asegurar el efecto *erga omnes* de dichas condiciones.
8. En atención a lo planteado, es preciso delimitar las causas que dan lugar a una inscripción de anotación preventiva e inscripción provisional, con la finalidad de prevenir prácticas indiscriminadas en la aplicación de estas y asegurar su objetivo en el sistema registral dominicano.
9. Asimismo, se debe verificar las condiciones que reúnen las anotaciones preventivas y las inscripciones provisionales para someterse ante los registros de títulos; asegurando de este modo la unificación de los distintos criterios que se aplican sobre estas actuaciones durante el ejercicio de la función calificadora y garantizando que los actos administrativos emitidos por los registradores de títulos estén resguardados de predictibilidad, en aplicación del principio de seguridad jurídica, previsibilidad y certeza normativa.
10. La presente disposición técnica busca establecer las características y efectos del registro de las anotaciones preventivas e inscripciones provisionales, adecuando estas figuras a los cambios que se producen, tanto en el ordenamiento jurídico como en el contexto social y económico de la República Dominicana.

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

**DISPONE:**

**PRIMERO:** Aprueba la Disposición Técnica sobre Anotaciones Preventivas e Inscripciones Provisionales, que establece lo siguiente:

**DISPOSICIÓN TÉCNICA SOBRE ANOTACIONES PREVENTIVAS E INSCRIPCIONES PROVISIONALES**

**Título I  
Generalidades**

**Artículo 1. Objeto.** La presente disposición técnica tiene por objeto regular las condiciones para la inscripción y cancelación de anotaciones preventivas e inscripciones provisionales.

**Artículo 2. Alcance.** Esta disposición técnica aplica desde que se solicita el registro de una anotación preventiva o una inscripción provisional sobre un inmueble ante el Registro de Títulos, hasta su cancelación en el registro complementario.

**Artículo 3. 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, lo relativo a las cargas, gravámenes, anotaciones, afectaciones, medidas provisionales y/o certificaciones.
2. **Anotación preventiva:** Actuación registral inscrita sobre un inmueble con la finalidad de publicitar un proceso ante un tribunal o institución pública correspondiente, distintos a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, o situaciones irregulares que involucren el mismo.
3. **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.
4. **Calificación:** Proceso mediante el cual el registrador de títulos examina, verifica y califica el acto a inscribir, sus formas y demás circunstancias, confirmando la validez jurídica conforme a la normativa aplicable y la rogación.
5. **Inmueble registrado:** Toda parcela o unidad de condominio, individualizado mediante un plano de mensura con una designación catastral, sobre el cual existe un derecho de propiedad registrado en el Registro de Títulos. Se considera también como inmueble registrado, toda porción determinada de superficie terrestre sobre la que existe un derecho de propiedad debidamente inscrito en el Registro de Títulos correspondiente, sustentado en una constancia anotada.
6. **Irregularidad manifiesta:** Toda situación en la que se evidencien, de manera razonable y objetiva, alteraciones, adulteraciones o falsificaciones notorias de hechos o documentos vinculados a derechos reales registrados.
7. **Inscripción provisional:** Es todo asiento registral con carácter no definitivo que se ejecuta en los registros, como consecuencia de un acto que constituye, transmite, declara o modifica derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones y afectaciones sobre un inmueble.
8. **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 a la finalidad de la actuación registral que se procura registrar, conforme a la normativa aplicable.
9. **Objeto de registro:** Inmueble sobre el que se realizan 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.
10. **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.
11. **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.

12. **Tasa por servicio:** 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.
13. **Titular registral:** 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.
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 asentados en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente y en el Registro de Títulos.

**Artículo 4. 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. **Coherencia:** Los requisitos de cada trámite serán congruentes con los principios y técnica registral, conforme los antecedentes administrativos y práctica institucional.
3. **Facilitación:** Los servicios ofrecidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos y los Registros de Títulos, serán gestionados de manera ágil, clara y accesible, dentro del marco de la normativa aplicable, procurando eliminar obstáculos innecesarios para el usuario.
4. **Legalidad de la documentación:** Todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones o certificaciones presentadas a la consideración del Registro de Títulos, así como los documentos que las acompañen, deben reunir los requisitos exigidos por la Constitución, la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, el Código Civil, otras leyes aplicables, así como la presente disposición técnica y demás disposiciones complementarias que procedan.
5. **Utilidad y pertinencia:** Las formalidades exigidas para la inscripción de actuaciones registrales deberán estar directamente vinculadas con la finalidad del procedimiento registral, evitando requerimientos innecesarios e impertinentes.
6. **Relevancia:** En todo trámite registral, solo se exigirán aquellos requisitos que resulten sustanciales para la decisión administrativa, sin que puedan fundamentarse decisiones en aspectos de escasa motivación o meramente formales.

## **Título II** **Anotación Preventiva**

**Artículo 5. Fundamento.** La anotación preventiva tiene por finalidad publicitar y advertir que, sobre un inmueble registrado, existe un proceso o situación que cuestiona el derecho de propiedad u otro derecho real conocido por los tribunales o entidades de investigación distintos a los órganos de la Jurisdicción

Inmobiliaria. También procederá cuando existan irregularidades manifiestas y evidentes relacionadas con el inmueble.

**Artículo 6. Calidad para la solicitud.** Podrá solicitar la inscripción de una anotación preventiva toda persona que acredite un interés legítimo, siempre que aporte la documentación que permita al registrador de títulos verificar el apoderamiento previo de un tribunal distinto a los de la Jurisdicción Inmobiliaria o la existencia de un proceso ante un órgano de investigación vinculado al inmueble registrado.

**Artículo 7. Excepción.** Cuando la solicitud de la anotación preventiva sea presentada por el propietario del inmueble, alegando causas legítimas fundadas en irregularidades manifiestas que puedan afectar su derecho de propiedad, no será necesario aportar documentación que acredite el apoderamiento previo de un tribunal o entidad de investigación.

**Artículo 8. Limitaciones.** No se considerarán causas legítimas para el registro de una anotación preventiva las siguientes:

- a) Las solicitudes sustentadas en actuaciones previstas en la normativa registral inmobiliaria vigente, cuyo objeto sea modificar el estado jurídico del inmueble para garantizar un negocio jurídico o un crédito.
- b) Los procesos judiciales que no involucren directamente el derecho de propiedad u otro derecho real sobre el inmueble registrado.
- c) Los procesos que se encuentren en conocimiento de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria o de los órganos del Registro Inmobiliario.

**Artículo 9. Formalidad para el registro.** Las formalidades para asentar una anotación preventiva se regirán por lo establecido en la Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales y por la presente resolución.

**Artículo 10. Notificación.** Cuando la solicitud de anotación preventiva sea presentada por una persona distinta al titular registral del derecho de propiedad, deberá acompañarse de una notificación al propietario del inmueble previo al depósito ante el Registro de Títulos, mediante acto de alguacil, informando sobre la actuación que se pretende realizar.

**Párrafo.** En los casos en los que la anotación preventiva esté sustentada en un proceso judicial relativo a determinación de herederos, sucesión o partición conocidos por un tribunal distinto a los de la Jurisdicción Inmobiliaria, no se requerirá la presentación de la notificación.

### **Título III Inscripciones Provisionales**

**Artículo 11. Procedencia.** El Registro de Títulos podrá asentar inscripciones provisionales, a solicitud de parte interesada, cuando se trate de afectaciones o medidas conservatorias relacionadas con el inmueble y vinculadas a derechos reales inmobiliarios ordenadas o sustentadas en decisiones judiciales o derivadas de una norma específica, así como, situaciones jurídicas relevantes, contenidas en actos convencionales, con la finalidad de publicitar estas condiciones.

**Artículo 12. Escenarios.** Se consideran situaciones jurídicas relevantes, afectaciones o medidas conservatorias que pueden dar lugar al registro de una inscripción provisional, entre otras: la promesa de venta, la opción de compra, el arrendamiento no enfiteútico, la facultad de retracto, el derecho de preferencia y la hipoteca judicial provisional. Esta enumeración es de carácter enunciativo, no limitativo, permitiendo el acceso al Registro de Títulos de todas aquellas inscripciones provisionales que requieran ser anotadas bajo este procedimiento, con efecto *erga omnes*, siempre que se deriven de un acto convencional, decisión judicial o una norma vigente.

**Artículo 13. Efecto jurídico.** Las inscripciones provisionales tienen carácter informativo, de afectación o medida conservatoria, excepto que la normativa que las regule según corresponda, contemple un efecto distinto.

**Párrafo.** La vigencia de la inscripción provisional no impide el registro de derechos reales, otras anotaciones, modificaciones o afectaciones sobre el inmueble, ni la realización de operaciones técnicas vinculadas al mismo, salvo que una norma particular prevea lo contrario.

**Artículo 14. Condiciones para su registro.** Para el registro de una actuación bajo la modalidad de inscripción provisional se requiere un acto que cumpla con los requisitos de forma y fondo establecidos por la normativa vigente o una decisión judicial que sustente la inscripción.

**Párrafo.** Cuando la inscripción provisional se origine de un acto convencional, se requiere del acuerdo que acredite la situación jurídica vinculada directamente con el inmueble o el derecho de propiedad, así como, el consentimiento expreso del propietario para su inscripción, sin la necesidad de presentar el duplicado del certificado de título o constancia anotada.

**Artículo 15. Requisitos.** Las formalidades de los requisitos para las actuaciones bajo la modalidad de inscripción provisional estarán regidas conforme a lo establecido en la Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales, según corresponda.

**Artículo 16. Cancelación.** Las inscripciones provisionales podrán ser canceladas por cualquiera de las vías siguientes:

- a) Por vencimiento del plazo de vigencia, a solicitud de parte interesada.
- b) Por acuerdo entre las partes que suscribieron el acto que las sustenta.
- c) Por acto suscrito por el beneficiario de las mismas.
- d) Por las causas previstas en la normativa específica que las regule.
- e) Por orden judicial.

**Artículo 17. Plazo de vigencia de las inscripciones provisionales.** Las inscripciones provisionales se regirán por el plazo previsto en la normativa específica que las regula o por el término pactado en el acto convencional que las sustenta, y en ausencia de los anteriores, por el mismo plazo de vigencia establecido para las anotaciones preventivas en el Reglamento General de Registro de Títulos.

**Artículo 18. Renovación o conversión.** Las inscripciones provisionales podrán ser renovadas o convertidas en inscripción definitiva, según aplique, a solicitud de parte interesada, mediante la presentación de una instancia motivada, sustentadas en la preexistencia de las causas que la motivaron o

en la normativa vigente que las regule, siempre que se solicite dentro del plazo de su vigencia o antes de ser canceladas.

#### **Título IV Otras Anotaciones**

**Artículo 19. Anotaciones por autoridad competente.** El Registro de títulos podrá inscribir, a solicitud de parte con interés legítimo y conforme a la normativa vigente, situaciones relacionadas con el inmueble o con el derecho de propiedad que tengan vocación de inscripción.

**Artículo 20. Improcedencia.** No procederá la inscripción de estas anotaciones cuando las situaciones relacionadas con el inmueble estén reguladas expresamente por la normativa registral inmobiliaria vigente mediante procedimientos específicos.

**Artículo 21. Notas informativas.** Cuando en el ejercicio de la función calificadora, el registrador de títulos detecte hechos relevantes para el historial del inmueble y vinculados al tracto sucesivo, podrá generar una nota informativa en el registro complementario, con el fin de publicitar dicha circunstancia.

#### **Título V Disposiciones Finales**

**Artículo 22. Documentos adicionales.** En todos los casos, el Registro de Títulos y la Dirección Nacional de Registro de Títulos podrán solicitar aclaraciones y documentos adicionales para la ponderación de la solicitud o actuación registral rogada.

**Artículo 23. 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 24. Vigencia.** La presente disposición técnica entrará en vigencia a partir del día ( ) del mes de (...) del año dos mil veinticinco (2025).

**Artículo 25. 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-**