

COMPENDIO DE CRITERIOS REGISTRALES

Asamblea de Registradores
Dirección Nacional de Registro de Títulos



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

COMPENDIO DE CRITERIOS REGISTRALES

Asamblea de Registradores
Dirección Nacional de Registro de Títulos



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

2025
Santo Domingo, República Dominicana

Versiones

Versión	Fecha versión	Asamblea	Tipo de reunión	Cambios realizados
001	Septiembre 2025	Primera Asamblea de Registradores	Ordinaria	

Contenido

PRÓLOGO	5
I. INTRODUCCIÓN.....	7
II. ALCANCE.....	9
III. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE ACUERDOS.....	10
IV. GLOSARIO DE TÉRMINOS	15
V. CRITERIOS REGISTRALES UNIFICADOS	22
A. Actas de asambleas y documentos corporativos.....	22
B. Actas de la Junta Central Electoral	24
C. Actos de Levantamientos Parcelarios	24
D. Actos notariales.....	26
E. Áreas institucionales.....	27
F. Cancelación de privilegios de mensura.....	27
G. Certificación con reserva de prioridad.....	28
H. Constancia Anotada	29
I. Decisiones de tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.....	29
J. Decisiones de tribunales distintos a los de la Jurisdicción Inmobiliaria (tribunales ordinarios o especializados).....	33
K. Documentos de identidad.....	35
L. Duplicado o extracto de Certificado de Título o Constancia Anotada solicitado por pérdida.	36
M. Estado civil.....	37
N. Embargo inmobiliario.....	39
O. Impuestos y contribuciones especiales.....	40
P. Inexactitudes registrales.....	43
Q. Pagaré notarial	43
R. Paso común.....	44
S. Transferencia de bienes propiedad de los ayuntamientos.....	44
T. Transferencia por compraventa	45
U. Transferencia por compraventa de bienes de interdictos y menores de edad	45
V. Transferencia por compraventa entre esposos (valoración de las excepciones).....	46

Prólogo

La unificación de criterios registrales constituye un hito institucional en el fortalecimiento del sistema registral inmobiliario de la República Dominicana. Este compendio, fruto del trabajo colaborativo de la Primera Asamblea de Registradores, representa el compromiso de la Dirección Nacional de Registro de Títulos con la uniformidad técnica, la seguridad jurídica preventiva y la transparencia administrativa.

La diversidad de situaciones que enfrentan los Registradores de Títulos en el ejercicio de la función calificadora exige respuestas coherentes, previsibles y ajustadas al marco normativo vigente. En ese sentido, este documento recoge los acuerdos adoptados por consenso, conforme al procedimiento establecido en la Resolución núm. DNRT-DT-2023-004, y se convierte en una herramienta esencial para la interpretación y aplicación uniforme de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos complementarios.

Cada criterio aquí plasmado ha sido objeto de análisis técnico y jurídico por parte de las comisiones de trabajo, y aprobado por una mayoría calificada de los assembleístas. Su contenido refleja no solo la experiencia acumulada de los registradores, sino también la voluntad institucional de avanzar hacia un sistema registral más eficiente, confiable y accesible.

Este compendio está dirigido a todos los actores del sistema inmobiliario: registradores, abogados, notarios públicos, agrimensores, desarrolladores inmobiliarios, usuarios y entidades públicas, como guía de referencia para la correcta ejecución de las actuaciones registrales. Su aplicación contribuirá a reducir la discrecionalidad, mejorar la calidad del servicio y robustecer la confianza ciudadana en el sistema registral.

La Dirección Nacional de Registro de Títulos, en su compromiso con la mejora continua, realizará la revisión periódica de estos criterios y su adaptación

a los cambios normativos y jurisprudenciales que impacten el ámbito registral. Este enfoque dinámico garantiza que el sistema registral se mantenga alineado con los principios de legalidad, eficiencia y seguridad jurídica, consolidando así la confianza institucional y la calidad del servicio ofrecido a los usuarios.

Con la publicación de este primer compendio de criterios registrales, se honra una deuda histórica con los usuarios del sistema, al ofrecer por primera vez una herramienta técnica consolidada, clara y accesible. Este esfuerzo representa un paso firme hacia la institucionalización de buenas prácticas registrales, la transparencia en la función calificadora y el fortalecimiento de la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario.

RICARDO JOSÉ NOBOA GAÑÁN
Administrador General del Registro Inmobiliario

I. Introducción

La transformación y optimización del sistema registral inmobiliario requiere del compromiso consciente de los actores internos y externos, reconociendo la importancia del Registro de Títulos en la garantía de la seguridad jurídica preventiva de las transacciones inmobiliarias realizadas en el territorio de la República Dominicana.

Como parte de las buenas prácticas modernas que promueven esta comprensión, se celebró la primera Asamblea de Registradores, evento que dio lugar a la emisión de esta primera edición del *Compendio de Unificación de Criterios Registrales*, con el objetivo de fortalecer la previsibilidad, seguridad y certeza normativa en las actuaciones registrales.

Esta compilación se fundamenta en la Resolución núm. DNRT-DT-2023-004, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, que establece el procedimiento para la unificación de criterios aplicables a las actuaciones registrales. La iniciativa responde a la necesidad de estandarizar los juicios de valor emitidos por los Registradores de Títulos en el ejercicio de la función calificadora, contribuyendo así al fortalecimiento de la seguridad jurídica.

Asimismo, en consonancia con lo dispuesto en el Reglamento General de Registro de Títulos y en las funciones atribuidas a la Dirección Nacional de Registro de Títulos mediante la Resolución núm. 788-2022, se reafirma la facultad de unificar procedimientos y técnicas registrales en los Registros de Títulos, conforme a la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, y sus reglamentos, en los asuntos de su competencia.

En ese sentido, la formalización del procedimiento de unificación de criterios tiene como propósito garantizar la coherencia en la interpretación de la normativa, la eficacia en la prestación de los servicios y la confianza legítima de los usuarios del sistema. De igual modo, promueve la racionalidad en la adopción de decisiones, la igualdad de trato y el asesoramiento adecuado a los actores del sistema.

El ejercicio realizado en este proceso de unificación de criterios representa un paso significativo hacia la consolidación de un sistema registral más efi-

ciente, moderno y accesible. Este esfuerzo colectivo fomenta la formación continua y el desarrollo profesional de todos los actores del sistema, especialmente de quienes ejercen la función calificadora, con miras a mantener altos estándares de calidad y adaptarnos a los cambios normativos y tecnológico.

Considerando que los derechos de propiedad, vivienda, familia y libertad de empresa impactan directamente en el mercado inmobiliario y están consagrados en nuestra Constitución, es imprescindible fomentar una aplicación normativa que combine una interpretación humanizada y a la vez, equitativa con los principios registrales. Por ello, este compendio constituye una herramienta técnica que permite aplicar de manera uniforme los acuerdos aprobados por la Asamblea de Registradores, contribuyendo al fortalecimiento institucional del Registro de Títulos y a la transparencia en la gestión registral.

INDHIRA DEL ROSARIO LUNA
Directora Nacional de Registro de Títulos

II. Alcance

Este compendio recoge los criterios registrales unificados por la Asamblea de Registradores, en el marco de la Resolución núm. DNRT-DT-2023-004, y tiene aplicación en todas las actuaciones registrales realizadas por los Registradores de Títulos y firmas habilitadas en el territorio nacional. Su contenido abarca aspectos técnicos, jurídicos y administrativos vinculados a la función calificadora.

Los acuerdos contenidos en este compendio son de aplicación obligatoria para los calificadores en el ejercicio de sus funciones, y constituyen una guía técnica para la interpretación uniforme de la normativa vigente. En ese tenor, sirven como referencia para los usuarios del sistema registral, abogados, agrimensores y demás actores del Registro Inmobiliario, promoviendo la transparencia, la seguridad jurídica y la coherencia institucional en el procedimiento registral.

En caso de que algún criterio unificado de manera expresa contradiga o no sea compatible con la constitución, leyes o normativas vigentes, no será aplicado y será revisado por la Dirección Nacional de Registro de Títulos en una nueva versión de este compendio.

III. Procedimiento de aprobación de acuerdos

La presente unificación de criterios es el resultado de una Asamblea General Ordinaria, celebrada en el año dos mil veinticinco (2025), compuesta de trece (13) sesiones realizadas entre el 04 de abril de dos mil veinticinco (2025) y el 23 de septiembre del presente año. Estas sesiones se llevaron a cabo bajo modalidad presencial y virtual, con la participación de la directora nacional de Registro de Títulos, los registradores de títulos a nivel nacional, los gerentes y firmas habilitadas de la Dirección Nacional de Registro de Títulos y los coordinadores de la Gerencia de Apoyo Registral.

Los acuerdos contenidos en este compendio fueron aprobados conforme al procedimiento establecido de la normativa aplicable, la cual dispone que la inclusión de un criterio registral requiere el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de los participantes hábiles para votar, presentes o representados durante la Asamblea de Registradores.

Estos criterios fueron debatidos acorde a las propuestas elaboradas y presentadas por las comisiones de trabajo que analizaron y ponderaron los temas a unificar.

Los asambleístas con derecho al voto que formaron parte de este proceso de unificación de criterios registrales son:

Indhira del Rosario Luna

Directora Nacional de Registro de Títulos

Rigoberto Lorenzo Ybert

Registrador de Títulos de Baní

Janny E. de los Santos Concet

Registradora de Títulos Adscrita de Baní

Nayibe I. Antigua Lara

Registradora de Títulos de Barahona

Carolin Cruceta Hernández
Registradora de Títulos de Bonaó

Carmen D. Alcántara Portorreal
Registradora de Títulos de Cotuí

Jenny E. Lantigua Lora
Registradora de Títulos del Distrito Nacional

José Moisés Frías Goris
Registrador de Títulos Adscrito del Distrito Nacional

Jennifer Reynoso Villar
Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional

Rosesther Tejada Tejada
Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional

Layda Y. Valenzuela Musa
Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional

Rosanna Sánchez Peña
Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional

Gisselle M. Mateo Martínez
Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional

Román A. López Hernández
Registrador de Títulos de El Seibo

Massiel E. Lizardo Pérez
Registradora de Títulos de Higüey

Franjie Vasquez Martinez
Registradora Adscrita de Títulos de Higüey

Nathalie Rivera Feliz
Registradora de Títulos de La Vega

César Dalmasi Fortuna
Registrador de Títulos Adscrito de La Vega

Edward Xavier Placencio Guzmán

Registrador de Títulos de Mao

Jorselis I. Mateo Lorenzo

Registradora de Títulos de Moca

Julia M. Linares Fermín

Registradora de Títulos de Montecristi

Evanna M. Batista Garrido

Registradora de Títulos de Monte Plata

Rudilania De León Alcántara

Registradora de Títulos de Nagua

Mariel M. Gross Martínez

Registradora de Títulos de Neyba

Melintón E. Ortíz Jiménez

Registrador de Títulos de Puerto Plata

Kenny C. Marte Castillo

Registradora de Títulos de San Cristóbal

Frank W. Santos Vásquez

Registrador de Títulos de San Francisco de Macorís

Altagracia D. Minyety

Registradora de Títulos de San Juan

Lina M. Álvarez Holguín

Registradora de Títulos de San Pedro de Macorís

Rosaura N. Martínez

Registradora de Títulos Adscrita de San Pedro de Macorís

Pamela W. Tapia

Registradora de Títulos de Salcedo

Yahaira A. Herasme Drullard

Registradora de Títulos de Samaná

Daysi De La Rosa Popa

Registradora de Títulos de Santiago de los caballeros

Brian Miguel Hernández Chhoeung

Registrador de Títulos Adscrito de Santiago de los caballeros

Claudio Coronado Hernández

Registrador de Títulos Adscrito de Santiago de los caballeros

Elizabeth Carela García

Registradora de Títulos Adscrita de Santiago de los caballeros

Johanna Luciano Benoit

Registradora de Títulos Adscrita de Santiago de los caballeros

Rubén D. Rodríguez Bueno

Registrador de Títulos de Santiago Rodríguez

Joselin B. Vásquez Morel

Registradora de Títulos de Santo Domingo

Alberto A. Caraballo Montilla

Registrador de Títulos Adscrito de Santo Domingo

Alexandra Frias Romero

Registradora de Títulos Adscrita de Santo Domingo

Behira Paola Suero Manzueta

Registradora de Títulos Adscrita de Santo Domingo

Isanabel H. Cordero Sosa

Registradora de Títulos Adscrita de Santo Domingo

Raysa Tejeda Carbajal

Registradora de Títulos Adscrita de Santo Domingo

Zunilda Ant. Reyes De Los Santos

Registradora de Títulos Adscrita de Santo Domingo

Las sesiones que componen esta Asamblea de Registradores se celebraron bajo la coordinación y moderación de:

César Javier Márquez Matos

Gerente de Apoyo Registral

Karina Gisel Pérez Matos

Gerente Operativa de la Dirección Nacional de Registro de Títulos

IV. Glosario de términos

1. **Acto bajo firma privada:** Documento de escritura privada, en el que las firmas de las partes suscribientes son legalizadas o certificadas por Notario Público o firmado digitalmente conforme los requisitos legales para su validez.
2. **Actos auténticos:** Son los actos instrumentados por los notarios públicos, los cuales dan fe del contenido de este. Al Registro de Títulos llega la primera copia auténtica y ulteriores del mismo. El original reposa en el protocolo del notario.
3. **Acto de alguacil:** Es el acto instrumentado por un alguacil; revestido de autenticidad, es decir, que hace fe de su contenido hasta inscripción en falsedad.
4. **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.
5. **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.
6. **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.
7. **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 la normativa aplicable y la rogación.
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.

9. **Certificación de registro de acreedores:** Es el documento oficial que acredita los derechos reales accesorios, cargas y gravámenes registrados sobre un inmueble; y está revestido de fuerza ejecutoria y validez probatoria por ante todos los tribunales de la República Dominicana durante el plazo de vigencia de la misma, excepto cuando se demuestre que son contrarias a la realidad del Registro.
10. **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.
11. **Copia:** Es una reproducción fiel, exacta y total de un documento determinado.
12. **Copropiedad:** Hay copropiedad cuando dos o más personas son propietarios de un inmueble, compartiendo la titularidad del mismo de forma indivisa, en términos de porcentajes o razón o fracción, o no estando determinados de ninguna forma.
13. **Decisión judicial:** Acto jurídico a través del cual un Juez o Tribunal apoderado resuelve las controversias y/o peticiones que le son sometidas. Estas se clasifican en: i) Sentencias, ii) Ordenanzas, iii) Autos, y iv) Resoluciones.
14. **Documento base:** Es aquel que soporta y da origen al derecho real, anotación y/o certificación de que se trate. Este documento puede ser de naturaleza jurisdiccional o administrativa, sea público o privado, como las decisiones judiciales, las aprobaciones de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales y/o los actos que constituyan, transmitan, declaren, modifican o extingan derechos reales, cargas, gravámenes y/o afectaciones relacionadas con los inmuebles, presentados de manera física o digital.
15. **Documentos complementarios:** Documentación adicional que debe acompañar cada actuación registral.
16. **Documento electrónico:** Acto electrónico con firma digital válida acorde a la normativa vigente que sustenta una actuación registral.

17. **Duplicado del certificado de título:** Es una copia fiel del certificado de título, y se expide a favor del propietario del inmueble. Contiene el sello del Registro de Títulos que lo emitió y la firma del Registrador de Títulos.
18. **Duplicado de la constancia anotada:** Es una copia fiel de la constancia anotada, y se expide a favor del propietario del inmueble. Contiene una leyenda que lo identifica como tal, además del sello del Registro de Títulos que lo emitió y la firma del Registrador de Títulos.
19. **Expediente:** Conjunto de documentos depositados en el Registro de Títulos, con relación a una o varias actuaciones registrales.
20. **Expediente electrónico:** Conjunto de documentos, datos y trámites que conforman una actuación registral incorporados a un soporte digital. Posee la misma eficacia y validez que el expediente físico.
21. **Extracto del certificado de título:** Es una copia fiel del certificado de título certificado de título, y se expide a favor de cada copropietario del inmueble.
22. **Extracto de la constancia anotada:** Es una copia fiel de la constancia anotada, y se expide a favor de cada copropietario del inmueble.
23. **Firma digital o firma electrónica cualificada:** Valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del mensaje, permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y el texto del mensaje, y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transmisión.
24. **Firma digital segura:** Aquella que puede ser verificada de conformidad con un sistema de procedimiento de seguridad que cumpla con los lineamientos trazados por la presente ley y por su reglamento.
25. **Impuesto:** Es un tributo obligatorio que se paga al Estado para soportar los gastos y servicios públicos.
26. **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.

27. **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.
28. **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.
29. **Objeto:** Inmueble registrado sobre el que se realiza todas las inscripciones y anotaciones de derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales. Estos pueden clasificarse en: i) Parcela, ii) Unidad de condominio, y iii) Porción de parcela o terreno.
30. **Ordenanza:** Decisión judicial emitida por un Juez o Tribunal con motivo de un proceso de referimiento.
31. **Localidad notario:** Hace referencia a la demarcación territorial dentro de la cual es competente el notario público que instrumenta o legaliza el acto.
32. **Menor de edad:** Personas menores de 18 años de edad.
33. **Notario:** Los notarios son oficiales públicos instituidos por el Estado para recibir, interpretar y redactar los actos, contratos, declaraciones y hacer comprobaciones de hechos que personalmente ellos ejecutan, a los cuales les otorga la autenticidad inherente a los actos de la autoridad y los dota de fecha cierta, de conformidad con la ley. Estos actúan dentro de una determinada demarcación geográfica para la cual fue nombrado, y todos los actos auténticos que instrumente tienen que estar enmarcados y deben referirse a su ámbito de competencia territorial, incluyendo los actos que afecten los derechos inmobiliarios, los cuales deberán ser instrumentados por un notario de la jurisdicción territorial donde esté radicado el inmueble de que se trate. (Ley núm. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios). En caso de ac-

tos bajo firma privada legalizada, tiene la potestad de legalizar los actos dentro de su demarcación territorial, no tomándose en cuenta necesariamente la ubicación del inmueble, por no tratarse de un acto.

34. **Oficio de instrucción:** Es el oficio mediante el cual el Registro de Títulos solicita a un TJI instrucciones frente a una dificultad o imposibilidad de ejecución de una decisión emitida por dicho tribunal. Genera la suspensión de la ejecución.
35. **Oficio de rechazo:** Es el oficio emitido por el Registro de Títulos por medio del cual rechaza una actuación solicitada al mismo, debiendo estar debidamente motivado. Genera la cancelación de la inscripción, transcurridos los plazos de los recursos administrativos.
36. **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.
37. **Persona física (o persona natural):** Es un individuo con existencia real y material, que es sujeto de derechos y contrae obligaciones dentro del marco de las leyes y la Constitución.
38. **Persona jurídica (o persona moral):** Es un individuo con derechos y obligaciones que existe, pero no como persona física, sino como una institución (pública o privada) que es creada de conformidad con las normas, y compuesta por una o más personas físicas para cumplir un objeto social que puede ser con o sin fines de lucro.
39. **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.
40. **Propiedad:** Es el derecho de gozar y disponer de una cosa del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos.

41. **Propietario:** Persona física o jurídica que tiene un derecho de propiedad registrado, amparado en un certificado de título o constancia anotada.
42. **Resolución:** Decisión judicial emitida por un Juez o Tribunal con motivo de un proceso de carácter administrativo.
43. **Registro complementario:** Es el documento del Registro de Títulos donde se compilan todos los derechos reales principales y accesorios, cargas, gravámenes, medias provisionales y demás derechos que afectan a un inmueble registrado. Refleja el estado jurídico del inmueble.
44. **Sello electrónico:** Son los datos en formato electrónico agregados a otros datos en formato electrónico, o asociados de manera lógica con ellos, para garantizar el origen y la integridad de estos últimos.
45. **Sello electrónico cualificado:** Es el sello electrónico avanzado que se crea mediante un dispositivo cualificado de creación de sellos electrónicos y que se basa en un certificado cualificado de sello electrónico.
46. **Sentencia:** Decisión judicial emitida por un Juez o Tribunal con motivo de un proceso contradictorio y/o litigioso.
47. **Solicitante:** Persona física o jurídica con interés legítimo que gestiona la actuación ante el Registro de Títulos u oficina de servicio.
48. **Sujetos:** Son las personas intervinientes en la actuación registral, que pueden ser físicas o jurídicas.
49. **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.
50. **Titular:** Persona física o jurídica que tiene un derecho real registrado, amparado en un asiento registral asentado en el registro complementario, certificado de título o constancia anotada.
51. **Transferencia:** Es el acto jurídico mediante el cual se transmite el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real sobre un inmueble, del patrimonio de una persona (física o jurídica) a otro, quedando dicha transmisión debidamente constituida al inscribirse en el Registro de Títulos, conforme a los requisitos establecidos por la normativa vigente.

52. **Tutor:** Es la persona mayor de edad, con capacidad, que se hace responsable de un menor de edad o un interdicto y lo representa.
53. **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 en el Registro de Títulos y sustentadas en constancias anotadas.
54. **Paso común:** Se presenta como una parcela independiente, propiedad de los titulares de los inmuebles que se sirven de él, estando vinculados jurídicamente a las parcelas a las que sirven, y no puede ser objeto de tráfico jurídico independiente, ni de ningún acto unilateral que las suprima o las reduzca.

V. Criterios registrales unificados

A. Actas de asambleas y documentos corporativos

1. Valoración de la autorización general otorgada en el acta de asamblea utilizada para actos de disposición de propiedad por parte de personas jurídicas.

Acuerdo:

En las actuaciones registrales que involucren actos de disposición relativas a derechos de propiedad de personas jurídicas, se aceptarán las actas de asamblea que otorguen poderes generales, aun cuando no se especifique en ellas el inmueble objeto de la operación ni los datos del contrato correspondiente.

Esta aceptación se realizará sin perjuicio de la valoración que el Registro de Títulos pueda efectuar respecto a otros aspectos relacionados con la calidad y formalidad del documento presentado, de conformidad con la normativa vigente.

2. Valoración del Registro de Títulos respecto a las actas de asamblea y documentos corporativos presentados en copias simples, que contienen la firma de los representantes, el sello de la sociedad y el visado de la Cámara de Comercio, igualmente en copia.

Acuerdo:

En los casos en que se presenten actas de asamblea u otros documentos corporativos, que contengan en fotocopia la firma de los representantes, el sello de la sociedad y el visado de la Cámara de Comercio, el Registro de Títulos aplicará lo dispuesto en la Ley núm. 479-08, sobre Sociedades Comerciales y Empresas de Responsabilidad Limitada.

En virtud de dicha norma, será requerido el depósito de una certificación original emitida por la sociedad, que contenga la fecha, firma(s) autorizadas y sello correspondiente.

3. Valoración del Registro de Títulos respecto a las actas de asamblea y documentos corporativos presentados, que contienen firmas de los socios y sello de la sociedad en copia, pero que están visados o certificados en original por la Cámara de Comercio y Producción.

Acuerdo:

En los casos en que se presenten actas de asamblea y estatutos societarios que contengan en copia la firma de los representantes y el sello de la sociedad, pero que estén visados o certificados en original por la Cámara de Comercio y Producción, no se requerirá certificación adicional emitida por la sociedad (con fecha, firma y sello).

El visado o certificación en original por la Cámara de Comercio y Producción otorga validez formal suficiente al documento.

4. Valoración del Registro de Títulos respecto a las actas de asamblea y documentos corporativos presentados en formato electrónico con firmas digitales.

Acuerdo:

En los casos de las actas de asamblea electrónicas firmadas digitalmente por los socios, se requerirá que estén visadas o certificadas por Cámara Comercio y Producción.

Si el visado o la certificación de esta acta de asamblea no se encuentra en formato digital seguro o cualificado, se requerirá el depósito de un acta física cumpliendo con las mismas formalidades que las actas manuscritas, como en los casos antes descritos.

5. Valoración del Registro de Títulos respecto a los requisitos aplicables a las actas de asamblea que aprueban transferencias de inmuebles realizadas antes de la entrada en vigencia de la Ley núm. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas de Responsabilidad Limitada.

Acuerdo:

Cuando se trate de actas de asamblea que autoricen transferencias de inmuebles, emitidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas de Responsabili-

dad Limitada, y cuyo contrato haya sido suscrito antes de la aplicación de dicha norma, el Registro de Títulos requerirá una certificación emitida por una autoridad competente que certifique los estatutos sociales o las actas correspondientes de la sociedad. Se considera para estos fines autoridad competente las instituciones siguientes: Dirección General de Impuestos Internos (DGII) o de la Cámara Civil y Comercial correspondiente.

Asimismo, podrán ser valorados aquellos documentos que obren en el archivo central del Registro Inmobiliario y que formen parte de otros expedientes relacionados con la misma sociedad, siempre que permitan verificar la estructura societaria vigente al momento de la emisión del acto.

B. Actas de la Junta Central Electoral

1. Valoración de las actas emitidas por la Junta Central Electoral

Acuerdo:

En los casos que sea necesario aportar actas emitidas por la Junta Central Electoral, se aceptarán copias simples de las mismas, siempre que contengan y se visualice correctamente el código de verificación digital (QR).

C. Actos de Levantamientos Parcelarios

1. Solicitud del Registro de Títulos de la certificación de no objeción emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales en los actos de levantamientos parcelarios.

Acuerdo:

No será requerida la certificación de no objeción del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales para la tramitación de actos de levantamientos parcelarios.

El calificador deberá verificar únicamente que dicho ministerio haya sido debidamente comunicado o notificado y que el acto correspondiente haya sido depositado ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que corresponda.

2. Valoración de comprobante de pagos de la Ley núm. 140-15, Ley núm. 3-2019 y Ley núm. 33-91, aportados en las operaciones técnicas de Mensuras Catastrales. (excluyendo operaciones mixtas).

Acuerdo:

El Registrador de Títulos no requerirá los comprobantes de pago de la Ley núm. 140-15, Ley núm. 3-2019 y Ley núm. 33-91, según aplique, en los expedientes que no estén combinados con operaciones mixtas.

La valoración de dichos comprobantes será competencia exclusiva de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, en el marco de la calificación técnica de la operación, conforme corresponda.

3. Vigencia de los documentos en actuaciones registrales depositados ante las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.

Acuerdo:

El Registro de Títulos no requerirá el depósito de documentos con fecha actualizada cuando estos hayan sido aportados con fecha vigente ante las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.

Aunque dichos documentos se encuentren vencidos al momento de ser remitidos e inscritos los expedientes en el Registro de Títulos, se considerarán válidos siempre que hayan sido correctamente presentados en la etapa técnica correspondiente.

4. Valoración del Registro de Títulos sobre la procedencia de aportar instancia de autorización de rebaja como reemplazo del duplicado de constancia anotada en expedientes de transferencias con actuaciones técnicas.

Acuerdo:

Solo se deberá requerir la instancia de autorización de rebaja como reemplazo del duplicado de la constancia anotada en los casos de expedientes de transferencia que incluyan actuaciones técnicas administrativas, específicamente en procesos de deslindes (administrativos y autorizados con anterioridad a la resolución núm. 790-2022) y regularizaciones parcelarias, siempre que el duplicado se encuentre en un expediente en curso (pendiente de ejecución) en los Registros de Títulos.

5. Solicitudes de actas de matrimonio en operaciones técnicas sin transferencia a fines de consignar datos del cónyuge.

Acuerdo:

No se requerirá depósito de actas de matrimonio en procesos técnicos sin transferencias, procediendo a consignar el estado civil del sujeto de derecho conforme conste en el inmueble origen. En los casos en los que figuren varios copropietarios con estado civil "casado" sin especificar cónyuge, se emitirá un extracto de certificado de título a cada uno.

6. Valoración del Registro de Títulos en la actualización de la denominación social (sociedades comerciales) en los procesos técnicos sin transferencias.

Acuerdo:

No se actualizará la denominación social de las sociedades comerciales en los procesos técnicos sin transferencias, procediendo a consignar el sujeto de derecho conforme conste en el inmueble origen. Sin embargo, si el expediente viene acompañado de la correspondiente rogación sobre el cambio de denominación social y de la documentación societaria que lo avala, junto con la tasa por servicio correspondiente, se procederá a actualizar la misma.

D. Actos notariales

1. Forma de corregir un acto bajo firma privada legalizado por notario público que contenga un error subsanable apto para ser corregido al margen.

Acuerdo:

Cuando se trate de un acto bajo firma privada, manuscrito y legalizado por notario público, los errores de forma que se identifiquen podrán ser corregidos al margen del documento, siempre que: i) La corrección sea realizada por la parte involucrada a la que atañe el error, ii) la corrección esté debidamente firmada por dicha parte y, iii) se incluya la rúbrica y el sello del Notario Público que certificó las firmas plasmadas originalmente en el acto.

Esta modalidad de corrección será válida únicamente para errores subsanables de forma, sin que se altere el contenido sustancial del acto.

Valoración de la competencia del notario público del Distrito Nacional, en cuanto a actos instrumentados o legalizados en la provincia de Santo Domingo.

Acuerdo:

De conformidad con el marco legal vigente, todo acto debe ser instrumentado y legalizado por un notario con competencia en el municipio donde se haya realizado el documento, independientemente de la ubicación del inmueble objeto del mismo. No obstante, en el caso de actos auténticos que impliquen la disposición o afectación de derechos sobre bienes inmuebles, deberá intervenir un notario con jurisdicción en el municipio donde se encuentren ubicados.

Ante lo planteado, los notarios públicos del Distrito Nacional y de los municipios que integran la provincia Santo Domingo carecen de competencia para instrumentar o legalizar actos fuera de sus respectivas jurisdicciones territoriales.

E. Áreas institucionales

1. Registro y publicidad de los inmuebles destinados a áreas institucionales en urbanizaciones parcelarias.

Acuerdo:

Los inmuebles destinados a áreas institucionales serán registrados a nombre del propietario de la parcela objeto de la modificación parcelaria, emitiéndose el correspondiente Certificado de Título en original y duplicado. En el Registro Complementario se consignarán las restricciones de uso, según aplique, garantizando la publicidad registral de dichas limitaciones.

F. Cancelación de privilegios de mensura

1. Valoración del Registro de Títulos para la cancelación de privilegios de mensura registrados a favor de particulares.

Acuerdo:

Cuando se solicite la cancelación de privilegios de mensura inscritos a favor de particulares, dicha solicitud será tratada conforme al procedimiento establecido para la cancelación de privilegios por honorarios de abogados, cumpliendo con los lineamientos dispuestos para esta operación, en la normativa técnica de requisitos para actuaciones registrales emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

En estos casos, se exceptúa el requerimiento de depósito de la Certificación de Registro de Acreedores, dado que, históricamente, no se expedía el duplicado del acreedor para los privilegios de mensura otorgados a particulares.

G. Certificación con reserva de prioridad

1. Valoración de la Certificación con Reserva de Prioridad solicitada por parte interesada que no ostenta la calidad de titular registral del derecho de propiedad.

Acuerdo:

La Certificación con Reserva de Prioridad podrá ser solicitada por cualquier parte que demuestre un interés legítimo justificado, conforme a las calidades establecidas en el artículo 105 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

En estos casos, el Registro de Títulos valorará la solicitud en función de la documentación presentada y la naturaleza del interés alegado.

2. Efectos del bloqueo registral otorgado por la certificación con reserva de prioridad para la inscripción de actuaciones registrales (bloqueo total o parcial).

Acuerdo:

El bloqueo registral generado por la emisión de una Certificación con Reserva de Prioridad tendrá efectos de alcance total sobre el inmueble afectado. En consecuencia, se permitirá la entrada en el Libro Diario de todas las actuaciones registrales que se presenten respecto al inmueble bloqueado; sin embargo, el conocimiento y tramitación de dichas actuaciones quedará

suspendido hasta tanto: i) Haya transcurrido el plazo legal de vigencia de la reserva; o, ii) Se inscriba el negocio jurídico que dio origen a la certificación.

Este procedimiento será aplicable a todo tipo de actuaciones registrales, tanto de naturaleza convencional como forzosa, presentadas durante la vigencia de dicha certificación, garantizando así la efectividad del bloqueo registral y la protección del derecho en expectativa mientras se formaliza el negocio jurídico o caduca la reserva de prioridad.

H. Constancia Anotada

1. Valoración del Registro de Títulos sobre la emisión de constancia anotada que avalan porciones de parcela, que indiquen la leyenda de “intransferible” cuando se presentan transferencia de derechos en copropiedad sobre esta modalidad de inmuebles.

Acuerdo:

Se incorporará la leyenda de “intransferible”, conforme a lo establecido en la Resolución núm. 517-2007, en todos los casos en que, de acuerdo con la normativa vigente, se transfiera el derecho de propiedad respaldado por una constancia anotada correspondiente a una porción de parcela, incluso cuando dicha constancia esté registrada bajo el régimen de copropiedad.

I. Decisiones de tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria

a. Alcance de la función calificadora del Registrador de Títulos frente a las decisiones judiciales emitidas por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Consideraciones sobre dificultades de ejecución.

1. Valoración del Registro de Títulos respecto al requerimiento de documentación adicional por instrucción directa del tribunal.

Acuerdo:

El Registro de Títulos requerirá documentación adicional, cuando el tribunal competente haya instruido expresamente que se solicite determinado documento, como condición previa para la ejecución de la decisión judicial.

2. Valoración del Registro de Títulos respecto al requerimiento de pago de impuestos en los casos que amerite, cuando no haya constancia de su cumplimiento.

Acuerdo:

El Registro de Títulos requerirá el depósito de los comprobantes de pago de los impuestos correspondientes, cuando en la decisión judicial no conste que el tribunal ha verificado dichos pagos.

3. Valoración del Registro de Títulos ante discrepancias en el estado civil del beneficiario, cuando la decisión judicial lo establece como casado sin especificar los datos del cónyuge, y el interesado declara ser soltero, luego de que el Registro de Títulos le solicita acta de matrimonio y el documento de identidad correspondiente.

Acuerdo:

El Registro de Títulos deberá requerir instrucciones al tribunal competente, a fin de aclarar la situación antes de proceder con la ejecución registral.

4. Valoración del Registro de Títulos ante la omisión del estado civil del beneficiario en decisiones judiciales de saneamiento, cuando contenga la anotación de que se autoriza al Registro a requerir documentación adicional para el cumplimiento del principio de especialidad.

Acuerdo:

Cuando en una decisión judicial de saneamiento se omita el estado civil del beneficiario, aun cuando se autorice al Registro de Títulos a solicitar cualquier documento necesario para la ejecución, se considerará que dicha omisión constituye una dificultad de ejecución, por lo que, se procederá a solicitar instrucciones al tribunal correspondiente. Esto en razón de que, esta información incide directamente en la determinación de posibles derechos de terceros, en este caso un posible cónyuge, y en la configuración jurídica del inmueble.

5. Valoración del Registro de Títulos ante discrepancias en la identificación del beneficiario en la decisión judicial, cuando se autoriza a requerir documentación adicional.

Acuerdo:

Cuando en una decisión judicial se autorice al Registro de Títulos a requerir cualquier documento necesario, y se identifique una discrepancia entre el dispositivo y el cuerpo de la sentencia respecto al nombre, apellido o documento de identidad del beneficiario, se considerará necesario aplicar el principio de especialidad registral en atención al sujeto.

En tal caso, el Registro de Títulos requerirá copia del documento de identidad del beneficiario, con el fin de garantizar la correcta publicidad registral y asegurar la precisión en la identificación del titular del derecho.

6. Valoración de las sentencias definitivas que resuelven una litis sobre derechos registrados sin ordenar expresamente la cancelación del asiento registral.

Acuerdo:

Cuando se reciba del tribunal correspondiente una sentencia que resuelva una litis sobre derechos registrados, y esta no disponga expresamente la cancelación de la anotación en el Registro Complementario, se procederá a su cancelación conforme al Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

7. Valoración de la anotación de litis sobre derechos registrados en los casos en que el oficio expedido por el tribunal incluye múltiples inmuebles, y en algunos procede la inscripción, pero, en otros no.

Acuerdo:

Se ejecutará parcial. La anotación de litis sobre derechos registrados se realizará únicamente respecto de los inmuebles en los que proceda, conforme a la normativa vigente. En los casos en que no proceda la inscripción, se requerirá instrucciones al tribunal competente (el oficio de instrucciones se tratará como rechazo para que en caso de que el tribunal instruya sobre cuáles inmuebles son los correctos, se reintroduzca y se inscriba con una nueva fecha.

b. Alcance de la función calificadora frente a las decisiones judiciales de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, posterior a la calificación del expediente.

1. Solicitud de corrección de un error publicitado en el documento de identidad del propietario, cuyo derecho de propiedad se sustenta en una decisión judicial emitida por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (siendo ejecutado conforme lo ordenado en la sentencia o resolución).

Acuerdo:

Cuando una parte con calidad solicite la corrección de un error publicitado en el documento de identidad del propietario, cuyo derecho de propiedad se sustenta en una decisión judicial ejecutada conforme a lo ordenado en la sentencia o resolución, el Registrador de Títulos deberá rechazar dicha solicitud.

En estos casos, se orientará a las partes interesadas a canalizar su requerimiento ante el órgano jurisdiccional que generó el error, sin perjuicio del ejercicio de los recursos administrativos que pudieran corresponder.

c. Alcance de la función calificadora frente a las decisiones judiciales de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, previo a la calificación del expediente.

1. Valoración del Registro de Títulos en las actuaciones sustentadas en decisiones de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria no acompañadas de certificación de no interposición de recurso.

Acuerdo:

No será requerido el depósito en el Registro de Títulos de la certificación de no interposición de recurso respecto de las decisiones judiciales, dado que estas solo deben ser remitidas directamente por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria cuando se encuentran en estado de ejecutoriedad, conforme la normativa aplicable.

J. Decisiones de tribunales distintos a los de la Jurisdicción Inmobiliaria (tribunales ordinarios o especializados).

1. Valoración del Registro de Títulos ante decisiones judiciales emitidas por tribunales distintos a los de la Jurisdicción Inmobiliaria, cuando contienen errores materiales en el nombre y/o apellido del beneficiario, ya sea previo o posterior a la calificación.

Acuerdo:

Previo a la calificación:

Cuando la decisión judicial contenga un error material en el nombre y/o apellido del beneficiario, pero consigne correctamente el número del documento de identidad, y dicho documento no haya sido aportado en el expediente, el Registro de Títulos requerirá su depósito con el fin de consignar adecuadamente el nombre del beneficiario, conforme al principio de especialidad registral.

Se aceptarán como documentos válidos para estos fines:

- a) Copia de la cédula de identidad y electoral, en caso de personas físicas nacionales.*
- b) Copia del pasaporte y/o documento de identidad del país de origen, en caso de personas físicas extranjeras, y;*
- c) Copia de la certificación de inscripción en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) en caso de personas jurídicas, o del Registro Mercantil, cuando se trate de sociedades comerciales.*

Si estos documentos fueron aportados mediante el primer depósito del expediente, y el número de identificación consignado en la decisión judicial coincide con el de los documentos, se procederá a establecer correctamente el nombre del beneficiario conforme a la documentación presentada.

Posterior a la calificación:

Cuando el asiento registral contenga un error en el nombre del beneficiario, y en el expediente calificado conste la copia del documento de identidad correspondiente, se podrá corregir el nombre en el registro, conforme a los documentos previamente indicados y en aplicación del principio de legalidad.

2. Valoración del Registro de Títulos ante decisiones judiciales emitidas por tribunales distintos a los de la Jurisdicción Inmobiliaria, cuando contienen un error material en los dígitos del número de documento de identidad del beneficiario (previo a la calificación).

Acuerdo:

Cuando una decisión judicial emitida por un tribunal ordinario o especializado, distinto a los de la Jurisdicción Inmobiliaria, contenga un error material en los dígitos del número de documento de identidad del beneficiario, el Registro de Títulos rechazará la solicitud correspondiente.

En estos casos, se exhortará a las partes interesadas a tramitar la corrección del error ante el órgano jurisdiccional que lo generó, sin perjuicio del ejercicio de los recursos administrativos que pudieran corresponder.

3. Valoración del Registro de Títulos en las solicitudes de correcciones realizadas por parte interesada en asientos registrales que contienen errores en el número de identidad del beneficiario, consignado en la decisión judicial que sirvió de base, cuando este es totalmente diferente al documento aportado por el usuario en el expediente calificado donde se cometió el error. (Posterior a la calificación).

Acuerdo:

En estos casos, se exhortará a las partes interesadas a tramitar la corrección del error ante el órgano jurisdiccional que lo generó, sin perjuicio del ejercicio de los recursos administrativos que pudieran corresponder.

4. Valoración del Registro de Títulos en las solicitudes de corrección realizadas por parte interesada en asientos registrales que contienen un error material consistente en la omisión del estado civil, cuando la inscripción fue ejecutada conforme a la decisión judicial que sirvió de base.

Acuerdo:

Cuando se solicite la corrección de un asiento registral por omisión del estado civil del beneficiario, y dicho asiento haya sido ejecutado conforme a

una decisión judicial que no incluyó esa información, el Registro de Títulos rechazará la solicitud.

En estos casos, se exhortará a las partes interesadas a canalizar su requerimiento ante el órgano jurisdiccional que generó el error, sin perjuicio del ejercicio de los recursos administrativos que pudieran corresponder.

K. Documentos de identidad

1. Valoración de una actuación registral cuando se aporta solo un documento de identidad del propietario extranjero (titular registral), en caso de que el asiento registral o el expediente con el que adquiere identifica dos documentos de identidad (pasaporte y documento oficial de país de origen).

Acuerdo:

El registrador de títulos podrá utilizar cualquiera de los dos (2) documentos de identidad publicitados en el asiento registral (pasaporte o documento oficial del país de origen) para calificar la actuación registral, en atención de que ambos permiten la identificación de forma inequívoca del titular registral.

2. Valoración del Registro de Títulos cuando el contrato establece un pasaporte del comprador (extranjero) que está vencido al inscribirse en el Registro de Títulos.

Acuerdo:

No se exigirá que el pasaporte esté vigente a la fecha de inscripción, siempre que haya estado vigente al momento de la suscripción del documento base. No obstante, debe acompañarse de un segundo documento de identidad (identificación del país de origen o cédula de identidad), conforme a lo establecido en la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales.

3. Valoración cuando el contrato establece un pasaporte del comprador (extranjero) que está vencido al suscribirse el acto.

Acuerdo:

Se exigirá que el pasaporte esté vigente a la fecha de suscripción del documento base, conforme a lo establecido en la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales. En caso de no poder cumplir con este requisito, y previa justificación por escrito, podrá valorarse excepcionalmente una calificación positiva si se aporta: i) certificación emitida por la oficina de pasaportes correspondiente; o, ii) declaración jurada mediante acto auténtico, que indique que la persona fue titular del pasaporte vencido, detallando la numeración anterior y actual, así como la imposibilidad de presentar dicho documento.

L. Duplicado o extracto de Certificado de Título o Constancia Anotada solicitado por pérdida.

1. Valoración del Registro de Títulos ante una declaración jurada contentiva de solicitud de duplicado o extracto de Certificado de Título o Constancia Anotada por pérdida, suscrita por un comprador.

Acuerdo:

No procede la emisión de duplicado ni de extracto de Certificado de Título o Constancia Anotada por pérdida, cuando la solicitud esté sustentada en una declaración jurada suscrita por el comprador y sea presentada directamente ante el Registro de Títulos.

Esta actuación será rechazada, dado que el comprador aún no ostenta la calidad de titular registral del derecho de propiedad, condición indispensable para realizar dicho procedimiento. Conforme al artículo 92 de la Ley núm. 108-05, corresponde exclusivamente al propietario efectuar este tipo de solicitud.

1. Valoración de la declaración jurada contentiva de solicitud de duplicado o extracto de certificado de título o constancia anotada por pérdida, suscrita por un representante del propietario o un representante del sucesor del titular.

Acuerdo:

No procede la emisión del duplicado o extracto de certificado de título o constancia anotada, por pérdida, solicitada directamente ante el Registro de Títulos, que esté sustentada en una declaración jurada suscrita por el representante del titular o de los sucesores, dada la solemnidad de prestar declaración bajo juramento. Esta rogación será rechazada en ocasión a que el juramento se hace en atención a la persona, no debiendo ser realizada por un representante, ya que el perjurio (en caso de informaciones falsas o irregulares) lo estaría cometiendo quien realiza la declaración jurada.

M. Estado civil

1. Valoración del Registro de Títulos cuando se omite en el documento base que los compradores están casados entre sí, no obstante, se establece los nombres y generales del cónyuge, pero, no está aportada el acta de matrimonio.

Acuerdo:

Cuando en el acto de adquisición se indique que los compradores están casados, sin establecer expresamente que lo están entre sí, pero se describen los nombres y generales de ambos cónyuges, y no se haya depositado el acta de matrimonio en el expediente, el Registro de Títulos requerirá, mediante oficio, el depósito de dicha acta.

Esta solicitud se realizará con el fin de validar que los compradores están efectivamente casados entre sí, sin que sea necesario enmendar el acto para incluir dicha aclaración, siempre que la información contenida permita constatar la existencia del vínculo matrimonial entre las partes.

2. Valoración del Registro de Títulos cuando se omite en el documento base que los compradores o vendedores están casados entre sí, no obstante, se establezca en dicho documento los nombres y generales del cónyuge y, se ha aportado el acta de matrimonio.

Acuerdo:

Cuando en el documento base se indique que los compradores o vendedores están casados, sin establecer expresamente que lo están entre sí, y se haya aportado el acta de matrimonio en el expediente, el Registro de Títulos validará la relación matrimonial en base a dicho documento, sin requerir la enmienda del acto para incluir esta aclaración.

Esta validación se realizará sin perjuicio de la verificación del estado civil consignado en el asiento registral, en lo relativo al vendedor, a fin de garantizar la aplicación de los principios registrales y normativa vigente.

3. Forma de consignar la titularidad en el Certificado de Título o Constancia Anotada cuando el contrato indica “casado con” y no “casados entre sí”.

Acuerdo:

Independientemente de que en el contrato se consigne el estado civil como “casado con” o “casados entre sí”, dado que el efecto jurídico sobre los inmuebles sujetos al régimen matrimonial de comunidad de bienes es el mismo, el Registro de Títulos publicitará la titularidad como “casados entre sí”, salvo que se haya pactado un régimen especial, bien propio o reservado de la comunidad, conforme a las causales establecidas por el ordenamiento jurídico vigente. Esta disposición no implica la exigencia de corrección de los contratos en los que figure la expresión “casado con”.

En los casos en que la parte interesada solicite la corrección del asiento registral para que se consigne como “casado con” y se publicite a uno solo de los cónyuges como titular, tratándose de un inmueble perteneciente a la comunidad, dicha solicitud será rechazada mediante oficio debidamente motivado, conforme a las disposiciones del Código Civil relativas al régimen de comunidad de bienes.

4. Criterio para la emisión de extractos en casos de adquisición bajo régimen de separación de bienes entre cónyuges.

Acuerdo:

Cuando los titulares figuren como “casados entre sí” bajo el régimen de separación de bienes, se aplicarán los siguientes criterios para la emisión de extractos:

Adquisición conjunta:

Si ambos cónyuges adquieren el inmueble y están casados bajo el régimen de separación de bienes, se expedirá un extracto individual para cada cónyuge adquirente.

Adquisición individual:

Si solo uno de los cónyuges adquiere el inmueble, se expedirá un único extracto a nombre del adquirente.

La ejecución de este acuerdo estará sujeta a la verificación de la operación en los sistemas de gestión registral.

N. Embargo inmobiliario

1. Valoración de los plazos procesales para la inscripción del embargo inmobiliario

Acuerdo:

Para que proceda la inscripción de un embargo inmobiliario ante el Registro de Títulos, deberá valorarse el cumplimiento del plazo establecido en la normativa aplicable al procedimiento correspondiente, ya sea embargo ordinario o especial (luego de vencido los plazos concedidos en los mandamientos de pago). Dichos plazos están definidos en los siguientes textos legales:

- *Embargo Ordinario: Artículo 674 del Código de Procedimiento Civil.*
- *Embargo conforme a la Ley 6186: Artículo 150.*
- *Embargo conforme a la Ley 189-11: Artículo 150.*
- *Embargo conforme al Código Tributario: Artículo 102, párrafo I.*

En ese sentido, si a la fecha de presentación del embargo por ante el registro de Títulos, no ha vencido el plazo concedido en el mandamiento de pago correspondiente, el expediente deberá ser rechazado.

O. Impuestos y contribuciones especiales

1. Valoración del Registro de Títulos sobre el impuesto aplicable en modificaciones de hipotecas o sustitución de garantía hipotecaria.

Acuerdo:

No será requerido el depósito de certificación de pago de impuestos ni de certificación de exención en los casos de modificación de hipoteca que impliquen la modificación, inclusión, exclusión o sustitución de inmuebles, siempre que no se produzca un aumento en el monto originalmente garantizado por la hipoteca.

2. Valoración del Registro de Títulos cuando se presente en una actuación registral una certificación de Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) con cuota pendiente y no vencida.

Acuerdo:

No se requerirá actualización de la Certificación de Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) cuando establezca cuotas pendientes de pago, pero no vencidas.

3. Tratamiento aplicable a las cooperativas en operaciones hipotecarias y combinadas, conforme a la Ley de Eficiencia Recaudatoria y la Ley Monetaria y Financiera.

Acuerdo:

Las cooperativas serán consideradas como entidades de intermediación financiera para los fines del artículo 8 de la Ley de Eficiencia Recaudatoria. En consecuencia, cuando el monto de la operación no exceda el límite ajustado por inflación establecido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), dicha operación estará exenta del pago del impuesto de transferencia o del impuesto sobre hipotecas, según corresponda.

4. Tratamiento aplicable a las transferencias de inmuebles propiedad de fideicomisos de viviendas de bajo costo, conforme a la Ley núm. 195-19, la Ley de Eficiencia Recaudatoria y la normativa del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI).

Acuerdo:

En los casos de transferencias de inmuebles propiedad de fideicomisos calificados como vivienda de bajo costo, conforme al monto establecido por la Ley 195-19 y sus modificaciones, no será requerido el comprobante de pago del impuesto por transferencia. En sustitución, se exigirá la presentación del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) a nombre del nuevo adquirente, según aplique, como constancia de que el contrato ha sido tramitado ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

No obstante, si la operación corresponde a una transferencia combinada (venta con hipoteca) cuyo monto no exceda el límite ajustado por inflación establecido por la DGII, conforme a lo dispuesto en la Ley de Eficiencia Recaudatoria, no será necesario aportar el comprobante de pago del impuesto por transferencia ni que la certificación IPI conste en favor del adquirente.

5. Tratamiento aplicable a las transferencias de inmuebles propiedad de entidades estatales, en relación con el impuesto de transferencia y el Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI).

Acuerdo:

En las transferencias de inmuebles realizadas por el Estado o sus entidades, se deberá requerir la certificación de exención de impuestos emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), o en su defecto, la certificación del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) a nombre del adquirente. Esta disposición no será aplicable a las transferencias tramitadas en el marco del Plan Nacional de Titulación, las cuales estarán exentas de dicho requerimiento.

6. Valoración del recibo bancario como comprobante de pago del impuesto de transferencia, mediante autorización emitida por la Dirección General de Impuestos Internos.

Acuerdo:

Cuando se deposite el comprobante de pago del impuesto de transferencia, realizado a través de los bancos autorizados, no se exigirá el depósito de ningún otro comprobante, siempre que la certificación del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) esté a nombre del comprador.

En caso de que la certificación del IPI no esté a nombre del adquirente, se requerirá la presentación de dicho documento actualizado a su favor.

Asimismo, si las verificaciones pueden realizarse mediante las plataformas digitales habilitadas por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), este criterio quedará sujeto a las modificaciones que se introduzcan en la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales, en los casos que corresponda.

7. Valoración de los comprobantes de pago exigidos por la Ley núm. 33-91, en las transferencias inmobiliarias.

Acuerdo:

No será requerido el comprobante de pago de RD\$20.00 establecido en la Ley núm. 33-91 cuando se haya depositado el recibo correspondiente al pago del impuesto de transferencia, ya que dicho pago incluye esta contribución.

Sin embargo, en los casos en que se emita más de un (1) duplicado o extracto de Certificado de Título o Constancia Anotada, deberá aportarse el comprobante de pago de RD\$20.00 por cada documento adicional emitido.

8. Valoración del Registro de Títulos sobre la verificación de tasas por servicios en la expedición de Certificación de Registro de Acreedores para cada inmueble resultante en actos de levantamiento parcelario que involucran migración de garantías.

Acuerdo:

En los actos de levantamiento parcelario en los que se migre un derecho real de garantía, y se haya aportado la Certificación de Registro de Acreedores en el expediente registral correspondiente a dicha actuación técnica, deberá presentarse el comprobante de pago de la tasa por servicios aplicable para la emisión de cada certificación de registro de acreedores correspondiente a los inmuebles resultantes.

P. Inexactitudes registrales

1. Forma de enmendar la inexactitud registral en el asiento, en el caso de solicitud de inclusión por omisión de un nombre, apellido, o del documento de identidad de un titular registral que adquiere su derecho de propiedad mediante acto convencional.

Acuerdo:

Se aceptará la inclusión del nombre, apellido o número de documento de identidad del titular registral, siempre que el Registro de Títulos pueda constatar cuál era su documento de identidad al momento de adquirir el derecho, ya sea mediante: Documentación aportada por el peticionario, y/o Documentos que consten en el archivo central del Registro Inmobiliario.

Q. Pagaré notarial

1. Valoración de la solicitud de inscripción de pagaré notarial sin autorización del cónyuge.

Acuerdo:

No procede la ejecución de la hipoteca judicial definitiva en virtud de un pagaré notarial, cuando el titular registral figure casado y su cónyuge no ha consentido dicho acto, siempre que el inmueble forme parte de la comunidad legal de bienes.

2. Valoración de la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva sustentada en un pagaré notarial cuando el acto auténtico no describe el inmueble, instrumentado en una jurisdicción distinta a la ubicación del inmueble sobre el que se solicita el registro de la garantía.

Acuerdo:

Procede la ejecución de la hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, aun cuando este haya sido instrumentado por un notario con una jurisdicción diferente a la del inmueble descrito en la doble factura. Esto, en atención de que el pagaré involucra la universalidad de bienes del deudor, no la concesión en garantía de un inmueble en específico, en tal sentido, no le es aplicable la territorialidad prevista para la instrumentación de actos notariales que dispone el artículo 19 de la Ley 140-15.

3. Valoración de la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva sustentada en un pagaré notarial sobre derechos individuales en régimen de copropiedad.

Acuerdo:

Procede la inscripción de hipoteca judicial definitiva constituida mediante pagaré notarial sobre los derechos que ostenta el copropietario deudor en un inmueble bajo régimen de copropiedad, excepto cuando el bien esté sujeto al régimen matrimonial de comunidad de bienes.

En los casos en que proceda la inscripción, el asiento registral deberá indicar expresamente sobre los derechos de cuál copropietario recae la garantía hipotecaria.

R. Paso común

1. Forma de registro de una parcela destinada a paso común.

Acuerdo:

La parcela destinada a paso común será inscrita en el Registro de Títulos como propiedad en favor de la figura jurídica del “paso común”.

El Registro de Títulos no emitirá duplicado del certificado de título correspondiente al inmueble destinado a paso común. En su lugar, solo se realizará el asiento registral del derecho de propiedad sobre los originales (certificado de título/registro complementario) en favor del paso común y con la anotación correspondiente, indicando los inmuebles que se sirven de este paso común.

S. Transferencia de bienes propiedad de los ayuntamientos

1. Valoración de las enajenaciones de inmuebles propiedad de los ayuntamientos.

Acuerdo:

Las enajenaciones de inmuebles propiedad de los ayuntamientos requerirán autorización previa del Poder Ejecutivo, conforme a lo dispuesto en

el artículo 128, numeral 3, literal D, de la Constitución de la República y el artículo 182 de la Ley núm. 176-07, del Distrito Nacional y los Municipios, adicional a los demás requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico.

T. Transferencia por compraventa

1. Interpretación del descargo y finiquito por el pago del precio de la venta. ¿Debe constar expreso en el acto el término “descargo y finiquito” o se puede inferir de la declaración que hace el propietario de haber recibido el pago en el mismo contrato?

Acuerdo:

No será necesario que de manera expresa se consigne en el contrato que se ha otorgado “descargo y finiquito” por el pago del precio de venta, sino que este descargo podrá ser inferido de la declaración que realizan las partes en dicho acto. Si existieren dudas respecto a si fue satisfecho de manera completa el pago del precio de la venta, se requerirá la carta de saldo donde se otorgue dicho descargo, o en su defecto, la tasa por servicio para la inscripción del privilegio del vendedor no pagado.

U. Transferencia por compraventa de bienes de interdictos y menores de edad.

1. Valoración del Registro de Títulos en las ventas de bienes de menores de edad (sin estar en copropiedad con mayores de edad).

Acuerdo:

Cuando se trata de venta de bienes de menores de edad, se debe aportar la decisión emitida por el tribunal que autoriza al consejo de familia y aprueba la transferencia en cuestión. En caso de que no se disponga de manera expresa la autorización de la transferencia, se deberá aportar la decisión que la ordene conforme el procedimiento establecido en el ordenamiento jurídico vigente. En caso que no cumpla con estas formalidades, se rechazará.

2. Valoración del Registro de Títulos en las ventas de bienes de menores de edad que se encuentren en copropiedad con mayores de edad

Acuerdo:

Cuando se trate de la transferencia de bienes pertenecientes a menores de edad que se encuentran en copropiedad con mayores de edad que promuevan la venta, deberá aportarse la decisión judicial que autoriza la venta en pública subasta, conforme al procedimiento de partición y licitación establecido en el artículo 953 del Código de Procedimiento Civil.

En caso de no cumplirse con estas formalidades, la solicitud será rechazada.

**V. Transferencia por compraventa entre esposos
(valoración de las excepciones)**

1. Alcance de la función calificadora en transferencias por venta entre esposos, conforme a la excepción del artículo 1595, numeral 1º del Código Civil dominicano.

Acuerdo:

Procede la cesión voluntaria de bienes entre esposos como pago de sus derechos, siempre que se aporte la sentencia que declara la separación judicial, conforme a lo establecido en los artículos 1441 y siguientes del Código Civil (separación personal o de bienes). No se aceptará la sentencia de divorcio como base, ya que en ese escenario se trataría de una venta entre exesposos, no cubierta por la excepción del artículo 1595, numeral 1º.

2. Alcance de la función calificadora de transferencias por venta entre esposos, conforme a la excepción del artículo 1595, numeral 2º del Código Civil dominicano

Acuerdo:

Procede la cesión de inmuebles de un cónyuge al otro, siempre que se aporte documentación que justifique la causa legítima de la transferencia, tales como la reinversión de bienes inmuebles previamente enajenados o de metálico que le pertenecía, siempre que dichos bienes o fondos no formen parte de la comunidad conyugal.

3. Alcance de la función calificadora de transferencias por venta entre esposos, conforme a la excepción del artículo 1595, numeral 3º del Código Civil dominicano.

Acuerdo:

Procede la cesión entre esposos cuando los inmuebles estén excluidos de la comunidad de bienes, lo cual deberá verificarse mediante el contrato matrimonial (debe depositarse copia) o si se trata de un bien propio. También procede cuando se aporte un acto bajo firma privada o acto auténtico (primera copia certificada), en el que la esposa realice la cesión de bien propio como pago de deuda dotal a favor de su marido, siempre que se cumplan los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable, junto con el acta de matrimonio que permita confirmar el régimen matrimonial.

El presente compendio ha sido dado y firmado en la ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la Republica Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).

INDHIRA DEL ROSARIO LUNA
Directora Nacional de Registro de Títulos



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/4AC3-LOZX-6L1S-EEDA>





REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**