



LUCIANO & NUÑEZ
ABOGADOS
ATTORNEYS AT LAW

OPERACIONES INMOBILIARIAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

La ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario del 4 de abril de 2007 es el marco legal que regula las transacciones inmobiliarias en la República Dominicana. La propiedad de un inmueble se adquiere mediante el pago de los impuestos de transferencia inmobiliaria, el registro del Acto de Compraventa correspondiente a la operación, así como los demás documentos requeridos al efecto por la Oficina de Registro de Títulos, la cual luego de revisar la documentación, cancela el Certificado de Título anterior y emite un nuevo Certificado de Título que representa el derecho de propiedad del nuevo adquirente.

A continuación presentamos las principales actuaciones para la adquisición inmobiliaria:

Investigación de Inmueble

Todo nacional o extranjero que pretenda adquirir un inmueble en el territorio de la República Dominicana, deberá investigar el status, el riesgo legal, impositivo y de derecho común del inmueble objeto de la transacción (**litis, oposición, carga y gravámenes, hipotecas, propiedad real del inmueble, ocupación de la propiedad, veracidad de la operación, pago de impuestos al día de la propiedad, investigación de los vendedores**). Estas investigaciones se realizan mediante los procedimientos legales que serán agotados ante la Oficina de Registro de Título de la jurisdicción correspondiente, la Dirección General de Impuestos Internos así como con la asistencia de un agrimensor autorizado (**Ubicación catastral, parcela, cantidad de metros**). Esta etapa finaliza con el visto bueno por parte del abogado, luego de este ya haber obtenido las certificaciones e informaciones necesarias para autorizar la compra del inmueble.

Redacción y Negociación de los Contratos suscritos para la compra del Inmueble

Luego que el comprador tiene la certeza de que es segura la inversión para la compra de la propiedad en cuestión, se procede con la parte de los acuerdos suscritos entre las partes. En primera instancia, si el comprador así lo desea, se redacta o negocia un **Contrato de Promesa de Venta u Opción de Compra**, finalmente luego de concluir el plazo y las condiciones de este, se procede con la redacción o negociación del **Contrato de Compraventa Definitivo**, entre las partes suscribientes. El abogado deberá encargarse de proteger los intereses de su cliente ante la redacción y negociación de ambos actos.

Pago de los Impuestos de Transferencia Inmobiliaria

Anteriormente el pago de los impuestos de transferencia Inmobiliaria ascendía a un 4.5% del valor real del inmueble, el cual es establecido por la tasación del inmueble en cuestión que realiza la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). En la actualidad dicho impuesto ha sido reducido en un 3%, adicionando a este el impuesto el correspondiente a la Ley 33-91.

Igualmente existe un impuesto pagadero anualmente, para aquellas propiedades que sobrepasen los RD\$5,000,000.00 millones de pesos dominicanos (se pagará el excedente de dicha suma), se trata del **Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI)**, el cual representa el 1% del valor del inmueble, determinado por la DGII. Están exentos del pago de este impuesto:

- Las propiedades rurales.
- Los Inmuebles cuyos propietarios tengan 65 o más años de edad, cuando éstos hayan sido dueños de esos inmuebles por más de 15 años y no tengan ninguna otra propiedad a su nombre.

Existen algunos proyectos inmobiliarios beneficiarios de la Ley 158-01, sobre Incentivo Turístico, la cual ofrece una amplia exención impositiva en un 100%, incluyendo los dos impuestos más arriba mencionados. Proyectos como Grupo Punta Cana, Capcana, Rocoki, entre otros se benefician del mismo.

Traspaso Inmobiliario

Recopilación de documentación necesaria

Depósito de Documentos

A los fines de realizar el traspaso inmobiliario y obtener el Certificado de Título a nombre del nuevo comprador, se debe depositar el Inventario de documentos a requerimiento de la Oficina de Registro de Título de la Jurisdicción correspondiente, tanto el vendedor como el comprador, deben entregar un listado de documentos, que entre otros incluye: El Certificado de Título Original del actual propietario, el Contrato de Compraventa Definitivo, el recibo de pago de los impuestos correspondientes o en su defecto la Certificación de exención de dichos impuestos, los documentos de identidad personal de cada parte contratante, en caso de ser una compañía, Acta de Asamblea aprobando la compra o la venta, sea el caso requerido, el Registro Nacional del Contribuyente de ambas sociedades, entre otros documentos necesarios. El abogado recopilará dichos documentos y le dará seguimiento.

Entrega de Certificado de Título a nuevo propietario.

La Oficina de Registro de Títulos de la Jurisdicción correspondiente, luego de revisar la documentación depositada a los fines, cancela el Certificado de Título anterior y emite un nuevo Certificado de Título que representa el derecho de propiedad del nuevo adquirente. Este Certificado debe ser entregado por el abogado al cliente.

Opcional Seguro y Garantía de Título

Nuestro país ha introducido oficialmente estas figuras jurídicas en beneficio de los futuros adquirentes de inmuebles. El objetivo de las mismas es proteger los intereses de los compradores con respecto a las inversiones inmobiliarias de surgir cualquier eventualidad, irregularidad, vicios ocultos, entre otros.

Las principales garantías ofrecidas son:

- Cobertura contra pérdidas económicas por reclamos.
- Representación y cobertura de las costas legales en caso de litigios amparados por la garantía.

- Solución y cobertura de reclamos contra el Título o posesión de su propiedad.
- Protección contra falsa asunción de legitimidad de propiedad o individuos con derechos de propiedad anteriores u ocultos.
- Falsificación de documentos.
- Actos nulos o inválidos luego de la muerte del propietario.
- Gravámenes por impuestos no pagados o transferencia de título aplicable a dueños anteriores o herederos no identificados.