

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 toda la documentación, cancela el Certificado de Título anterior y emite un nuevo Certificado de Título que representa el derecho de propiedad del nuevo adquiriente.

A continuación presentamos las principales actuaciones para la adquisición inmobiliaria:

Investigación de Inmueble- Due Diligence

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, entre otros). 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 instrumentación y redacción de los acuerdos suscritos entre las partes. En primera instancia, si el comprador pagará a largo plazo, se redacta un Contrato de Promesa de Venta u Opción de Compra, el cual regulará las condiciones de pago, construcción y entrega del inmueble, 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 suscriptores. 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

Existen dos impuestos en materia inmobiliaria, que debemos resaltar, los cuales son el Impuesto de Transferencia Inmobiliaria correspondiente a un 3%, el cual solo se paga una vez y el Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria correspondiente a un 1%, el cual se paga anualmente.

El pago de los impuestos de transferencia Inmobiliaria es establecido sobre el valor dado por la tasación del inmueble que realiza la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), adicionando a este el impuesto correspondiente a la Ley 33-91.

El Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), es establecido para aquellas propiedades que sobrepasen en valor los Ocho Millones Setecientos Mil pesos dominicanos (RD\$8,700,000.00); se pagará el 1% del excedente de dicha suma, del valor del inmueble determinado por la Dirección General de Impuestos Internos.

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 que se benefician de la Ley 158-01, sobre Incentivo Turístico, la cual ofrece una amplia exención impositiva en un 100% de los más importantes impuestos, incluyendo los dos impuestos más arriba mencionados.

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, adicional a los que debe obtener el abogado, 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 a la emisión del Certificado.

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 adquiriente. Este Certificado debe ser entregado por el abogado al cliente.

La compra de inmuebles por extranjeros y el derecho sucesorio

Los extranjeros pueden ejercer su derecho de heredar bienes inmuebles en la República Dominicana. Pero existe una distinción en cuanto a los impuestos a pagar, si no son residentes en la República Dominicana, los impuestos en materia sucesoral y hereditaria que deben pagar se ven aumentados en un 50% ciento por encima de lo que pagaría un residente o nacional. Igualmente nuestras leyes son territoriales por lo tanto la sucesión de bienes inmuebles en la República Dominicana está sujeta a la ley dominicana, la cual establece una reserva hereditaria obligatoria en provecho de los hijos y padres de la persona fallecida. Por ejemplo, un extranjero con un hijo debe reservarle a su heredero

el cincuenta por ciento de su patrimonio inmobiliario en República Dominicana sin importar que la ley de su nacionalidad o un testamento establezca lo contrario.

Luciano & Nuñez, Copyright 2007.-