



IMPORTANTE

El contenido de estas informaciones es de la exclusiva propiedad de Gratereaux Delva y Asociados todos los derechos reservados.

Esta guía no representa ninguna consulta o consejo legal son solo informaciones de uso práctico. Si necesita hacer alguna consulta de forma gratuita puede comunicarse con nosotros al número 809-571-9785, o a través de nuestra página web <http://www.gratereauxdelva.com/contacto.php>

*Gratereaux Delva y Asociados
Todos los Derechos Reservados
Cabarete, Puerto Plata, Rep. Dominicana
Julio de 2008*

Abogados-Notarios

El Derecho Inmobiliario Dominicano:

El derecho Inmobiliario dominicano está regido por la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05 y sus reglamentos la cual entró en vigencia el 4 de abril del año 2007. Esta nueva ley es el fruto del empeño de profesionales del área, jueces, abogados y organismos internacionales que aunaron sus esfuerzos para la obtención de un instrumento jurídico que haga mas fácil los procedimientos y brinde mayor seguridad a la gran inversión extranjera y dominicana en el sector inmobiliario. A través de su Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras (PMJT), la Suprema Corte de Justicia, el mas alto tribunal, sometió ante el cuerpo legislativo el proyecto hoy convertido en ley 108-05 de Registro Inmobiliario, con la finalidad de dotarnos de un instrumento Jurídico que proporcione seguridad, tranquilidad y garantía, a una nación que necesitaba urgentemente mecanismos que faciliten la custodia y seguridad del Sistema Registral Dominicano.

Comprar un inmueble en República Dominicana

Es necesario que antes de firmar cualquier documento o realizar algún depósito contrate los servicios de un abogado con experiencia en materia Inmobiliaria , que maneje a la perfección los cambios que ha sufrido nuestra legislación inmobiliaria, lo qué podrá evitarle problemas futuros. El abogado deberá subordinar la realización de pagos o depósitos al vendedor a la verificación del estatus legal de la propiedad, antes de que usted proceda firmar cualquier documento.

En caso de comprar a través de una Agencia Inmobiliaria es importante que escoja una agencia conocida y con experiencia en el mercado inmobiliario dominicano. La cual antes de listar la propiedad deberá asegurarse que el vendedor posea toda la documentación necesaria.

Quiénes pueden comprar en República Dominicana

Toda persona física o jurídica con capacidad para contratar puede adquirir propiedades en República Dominicana. Los extranjeros pueden comprar propiedades sin objeciones y no es necesario que sean residentes.

Documentos Necesarios:

Se deben solicitar los siguientes documentos:

Si el Vendedor es una persona física:

1. Copia del Certificado de título que avala el derecho de propiedad.
2. Copia de la Cédula del Vendedor y en caso de ser casado del Cónyuge
3. Copia del Plano Catastral del inmueble.
4. Certificación expedida por la DGII donde haga constar que el Vendedor está al día con el pago de sus impuestos.

En caso de que el vendedor sea una Compañía:

Todos los documentos mencionados más:

1. Copia de los documentos constitutivos de la Sociedad certificados por el Secretario.
2. Copia del Certificado de Registro mercantil al día
3. Copia de la Tarjeta de Registro Nacional de Contribuyente
4. Copia de la ultima Asamblea
5. Asamblea que autorice la venta
6. Copia última declaración jurada,
7. Recibos de pago de 1% de activos.

Si el inmueble es una casa deberán solicitarse además de los documentos mencionados dependiendo del tipo de Vendedor:

1. Copia de los planos de construcción de las mejoras debidamente aprobados
2. Recibos de pago de IVSS y en caso de exención Certificación de la Dirección General de Impuestos Internos donde se haga constar que la propiedad está exenta del pago de impuestos por IVSS
3. Recibo de pago de servicios (agua, luz, teléfono, cable,)
4. Asegurarse que los empleados hayan sido debidamente pagados.

En caso de comprar un apartamento:

1. Copia del Reglamento del Condominio
2. Copia de los Planos del construcción del Condominio debidamente aprobados y del apartamento
3. Copia de las tres últimas asambleas del Condominio
4. Certificación expedida por el Administrador del Condominio que haga constar que el vendedor está al día con el pago de los gastos comunes y los servicios.

En caso de terrenos :

1. Los documentos solicitados dependiendo del vendedor.
2. Es muy importante que el terreno esté cercado y verificar si las conexiones de luz y agua son accesibles.

PROCEDIMIENTO A SEGUIR:

Recomendamos firmar una promesa de venta ante un notario público en la cual las partes deben plasmar las condiciones bajo las cuales se realizará la transacción, tales como:

1. Datos generales del comprador y vendedor, nombre, nacionalidad, estado civil, No. De pasaporte o cédula, domicilio. Si el Vendedor es casado el cónyuge deberá firmar también.
2. Condiciones y forma de pago sujetas a la verificación del estado legal de la propiedad.
3. Que pasará si el Comprador no cumple con los pagos
4. Obligaciones del vendedor de entregar los documentos solicitados y de firmar el contrato definitivo
5. Fecha de entrega del inmueble

CONTRATO DEFINITIVO.

Una vez el abogado ha realizado todas las comprobaciones de lugar las partes firmarán ante un notario público, un contrato de compraventa de inmueble.

El abogado prepara el expediente para proceder a realizar el pago de los impuestos por transferencia que asciende a 3% del precio mayor entre el precio establecido en el contrato y el precio que haya dado el departamento de tasación de la Dirección General de Impuestos Internos al inmueble. Es importante realizar el pago de los impuestos por transferencia a la mayor brevedad posible, ya que todo pago de impuestos por transferencia que sea realizado seis meses después de firmarse el acto definitivo deberá pagar un recargo.

Una vez pagados los impuestos de transferencia el abogado deberá inscribir el contrato ante el Registrador de Títulos correspondiente depositando:

1. Original del contrato de compraventa,

2. Original del Certificado de Título,
3. Original del Recibo de pago de impuestos por transferencia,
4. Copia de los documentos de identidad de las partes y
5. El Plano correspondiente al inmueble;
6. Recibo de pago de Impuesto sobre Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos no Edificados al día o la Certificación de la DGII donde hace constar que el inmueble no aplica para el pago de este impuesto;
7. Sellos y recibos de ley;

El Registrador cancelará el anterior Certificado y expedirá un nuevo Certificado de Título a favor del Comprador en un plazo de aproximadamente 45 días laborables.

IMPUESTOS SOBRE LAS PROPIEDADES:

Debo pagar impuestos por tener propiedades en República Dominicana?

Si. En República Dominicana las propiedades están sujetas al pago del Impuesto sobre la propiedad inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y los Solares urbanos (IPI/VSS) este impuesto es aquel que se aplica a las viviendas suntuarias (casas y apartamentos) establecimientos comerciales y a los solares urbanos no edificados de personas físicas ubicados en zonas urbanas cuyo avalúo sea mayor de cinco millones (RD\$ 5,000,000.00)

La tasa a pagar, en caso de personas físicas es el 1% del excedente de cinco millones de pesos, es decir si la propiedad vale RD\$ 5,500,000.00 se pagará el uno (1%) de RD\$ 500,000.00. Cuando el Inmueble está a nombre de una Sociedad comercial la cual no realiza operaciones comerciales, esta deberá pagar anualmente el 1% del valor del inmueble sin importar su valor, ya que este forma parte de sus activos.

Quienes están exentos de pagar este impuesto?

1. Las edificaciones y solares cuyo valor sea igual o inferior a cinco millones de pesos;
2. Los inmuebles ubicados en zonas rurales dedicada a labores agrícola,
3. Los inmuebles cuyo propietario sea el Estado Dominicano;
4. Inmueble a nombre de instituciones benéficas debidamente reglamentadas, Entidades religiosas incorporadas.
5. A nombre de legaciones diplomáticas, compañías, zonas francas y otras entidades beneficiarias de leyes Especiales.
6. La vivienda donde el propietario sea mayor de 65 años y por mínimo 15 años no haya sido transferida.

RECOMENDACIONES E INVESTIGACION A REALIZAR :

El abogado que usted contrate debe realizar las siguientes investigaciones a fin de poder verificar el Estado legal del inmueble:

1. Lo primero que debe hacer es solicitar copia dependiendo del vendedor y del inmueble a adquirir de los documentos necesarios.
2. Verificar si el inmueble ha sido deslindado o no, es decir si tiene un plano catastral aprobado por la Dirección General de Mensura y Catastro, en virtud de las nuevas disposiciones de la Ley 108-05 de Registro inmobiliario, en caso negativo si la carta constancia es hábil para transferirse sin necesidad de someter un proceso de deslinde o subdivisión. Ya que todos los inmuebles amparados en Cartas Constancias expedidas después del 4 de abril del año 2007 para poder transferirse deben estar deslindados, es decir individualizados mediante un plano aprobado por la Dirección General de Mensura y Catastro, lo que no imposibilita la venta pero hace que se tomen medidas especiales.

3. Solicitar Una Certificación de Estado Jurídico del Inmueble ante el Registrador de Título correspondiente. Y Realizar en los libros y sala de consulta directamente una búsqueda detallada del historial del inmueble.
4. Trasladarse a la propiedad con un agrimensor que pueda verificar las medidas y si el inmueble a comprar se corresponde con el que se describe en el Certificado de Título. Muchos abogados cometen el error de no ir personalmente a la propiedad. Es indispensable trasladarse ya que en el terreno usted podrá realizar constataciones que en las Certificaciones que se obtienen en el tribunal no pueden verse. Tales como si el Vendedor esta realmente en posesión del inmueble, si existen otras personas ocupándolo, si existe alguna servidumbre de paso. Es necesario exigir al Vendedor que la propiedad esté cerrada o delimitada. Es muy importante saber que si la propiedad está rentada y el Comprador decide comprar en esa situación prevenirlo con relación a la dificultad de desocupar inmuebles alquilados.
5. Verificar que la propiedad puede ser utilizada para los fines requeridos por el Comprador. A través de la obtención de Certificaciones en los estamentos públicos correspondientes.
6. Es importante que el Vendedor contrate los servicios de un Ingeniero civil matriculado en el CODIA el cual podrá verificar el estado de las edificaciones y que los planos de construcción se corresponden con la realidad.

En ocasiones en que las personas compran una vivienda o apartamento cuya construcción no es muy reciente, tienden a encontrarse con modificaciones que no hacen constar en los planos, o que sencillamente no hay planos de construcción.

Esto es común en nuestro país. Por la experiencia sabemos que no es una manera del vendedor querer engañar sino un descuido de los propietarios, en virtud de que aunque las leyes de construcción en República Dominicana son muy claras, en años anteriores la supervisión de las mismas era casi inexistente.

El Vendedor deberá suministrar los recibos de pago de Servicios al día, es decir la luz, el agua, teléfono, cable, entre otros. Es bueno que el momento del cierre el abogado prepare comunicaciones dirigidas a las oficinas de servicios correspondientes donde el Vendedor autorice a realizar el cambio de los contratos de servicios a favor del Comprador.

Abogados-Notarios