

Compra de inmuebles en República Dominicana

I. TRANSFERENCIA INMOBILIARIA

Para transacciones con inmuebles ubicados en la República Dominicana, debe cumplirse la formalidad del registro de los documentos correspondientes; como en el caso de que se deban ejecutar transferencias o inscribir cualquier derecho sobre inmuebles registrados, tales como hipotecas, servidumbres, arrendamientos, entre otros.

En consecuencia todo contrato de compraventa debe ser depositado en el Registro de Títulos competente luego del pago de los impuestos correspondientes, conjuntamente con el Duplicado del Dueño del Certificado de Título, a fin de realizar el registro y obtener el nuevo Duplicado del Dueño del Certificado de Título a favor del adquiriente.

II. TÉRMINOS DE USO MÁS FRECUENTES EN MATERIA INMOBILIARIA Y EL SIGNIFICADO DE CADA UNO

- **Inmueble:** Bien material no desplazable que está constituido esencialmente por la tierra y todo lo que se adhiera a ella de manera permanente, o que se reputa como tal, o que recaiga sobre ella y sus accesorios. Ejemplos: terrenos, casas, apartamentos, etc.
- **Hipoteca:** Derecho real destinado a garantizar el pago de un crédito, sin desposeer al propietario del bien gravado.
- **Saneamiento catastral:** Procedimiento especial de registro de terrenos sin Certificado de Título.
- **Certificado de Título:** Es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano que acredita la existencia de un derecho sobre un inmueble y la titularidad del mismo.

- Deslinde: Es la operación técnica inmobiliaria que permite individualizar los derechos de un propietario con relación a los demás copropietarios de un mismo solar o parcela. Es un procedimiento conformado por tres fases: 1) la técnica, 2) la judicial y 3) la registral.
- Subdivisión: Es la operación técnica inmobiliaria que permite fraccionar o dividir un terreno que ha permanecido como propiedad de varias personas, con la finalidad de que cada uno de los copropietarios tenga individualizada la porción de terreno que le corresponde, y que ese derecho quede amparado por el Certificado de Título de rigor.
- Refundición: Es la operación técnica inmobiliaria mediante la cual se logra que varias parcelas colindantes y pertenecientes a uno o varios propietarios, se conviertan en uno o más grupos de parcelas.
- Regularización Parcelaria: Es la operación técnica inmobiliaria que permite individualizar los derechos de un propietario con relación a otros copropietarios de un mismo solar o parcela. Es un procedimiento administrativo aplicable a casos específicos, el cual se encuentra conformado por dos fases: 1) técnica y 2) registral.
- Mejoras: Todas las construcciones, siembras o cultivos que se realicen en los terrenos.
- Condominio: Es el derecho en virtud del cual distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, se establecen como propiedad exclusiva de una o más personas, las que a su vez son copropietarias indivisas sobre las partes comunes.
- Litis sobre terreno registrado: Demanda judicial que se conoce ante los tribunales especializados de tierras para resolver un conflicto relacionado con un derecho de cualquier tipo registrado sobre una propiedad.
- Catastro: Operación de censo y padrón estadístico de la propiedad inmobiliaria.

III. FORMAS RECOMENDADAS DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA. VENTAJAS Y DESVENTAJAS

En la República Dominicana se pueden adquirir las propiedades inmobiliarias a título personal, o a través de un vehículo corporativo, independientemente de la nacionalidad o del estatus migratorio del adquiriente.

ADQUISICIÓN DE INMUEBLE A NOMBRE PERSONAL

Ventajas

- Recomendable para inversiones a largo plazo y que no estén interesadas en asumir gastos de formalidades corporativas.
- Mayor rapidez en el proceso de transferencia ante el Registro de Títulos.
- La propiedad estará exenta del pago del Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria si tiene un valor menor de RD\$9,860,649.00 o si es terreno rural.

Desventajas

- La propiedad está expuesta a demandas personales contra el titular o propietario de la misma.
- La propiedad queda sujeta a la reserva hereditaria prevista en el Código Civil Dominicano, el cual establece que una persona que dispone de sus bienes debe dejar cierta cantidad para sus hijos en caso de muerte para fines sucesoriales.
- La transferencia está sujeta a un impuesto equivalente al 3% del valor de la transferencia.
- En caso de muerte del propietario, la propiedad quedará sujeta al pago del Impuesto Sucesoral, el cual será calculado en base a la totalidad del valor del inmueble.

- Si la propiedad disfruta de los beneficios fiscales concedidos por la Ley 158-01, éstos se perderán con una eventual reventa, o la muerte del propietario, pues sólo el proyecto y el primer adquiriente se benefician de las exenciones.

ADQUISICIÓN DE INMUEBLE A TRAVÉS VEHÍCULO CORPORATIVO

Ventajas

- Favorece la reventa a corto plazo, pues con una simple venta de acciones se transmite la propiedad sin que ésta tenga que cambiar de titular a nivel de Registro de Títulos.
- Es útil para la planificación de patrimonio del propietario o titular.
- Se evita exponer la propiedad inmobiliaria ante obligaciones que puedan originar responsabilidad civil personal, pues legalmente la propiedad pertenece a una compañía y no al accionista de la compañía.
- Se evitan las indicadas restricciones legales en materia sucesoral, pues las personas morales no están sujetas a la reserva hereditaria.
- Si la transferencia se realiza mediante aporte en naturaleza, es decir, mediante la cesión del inmueble a una sociedad a cambio de acciones, no existe la obligación de pagar el impuesto de transferencia.

Desventajas

- Las transferencias de bienes muebles, como las acciones, están sujetas a la retención de un impuesto equivalente al 2% del valor de la transferencia, cuando el vendedor es una persona física.
- Las compañías están sujetas al pago del Impuesto sobre Activos, equivalente al 1% anual del valor de la masa de activos, exceptuando los terrenos ubicados en zona rural.

- El proceso del aporte en naturaleza es largo y complicado.
- Existe la necesidad de verificar previo a cualquier operación inmobiliaria, si la compañía está al día en todas sus obligaciones, especialmente en sus deberes fiscales.

Documentación requerida

- Original o copia certificada del Acta del Consejo de Administración por cada parte que sea una sociedad autorizando a una persona a firmar el acto de compraventa e indique la operación exacta a realizar.
- Original del certificado de título (Duplicado del Dueño).
- Contrato de venta con firmas debidamente legalizadas.
- Copia de un documento de identidad del adquiriente si es persona física, o número de registro nacional de contribuyentes, si es una persona moral (incluso extranjera).
- Recibo de pago del impuesto por transferencia.
- Certificación de pago o exención del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria (IPI).
- Certificación de que la sociedad está al día en el pago de sus obligaciones fiscales.

IV. PLAZOS PARA EMISIÓN DE TÍTULOS Y POR CUÁLES CAUSAS PODRÍA NO EMITIRSE O DEVOLVERSE UNA SOLICITUD DE REGISTRO

Según el Reglamento de Registro de Títulos, el Registrador de Títulos debe pronunciarse dentro un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de las solicitudes que le son sometidas al Registro de Títulos, incluida la solicitud de transferencia de un inmueble y posterior emisión del certificado de título.

No obstante, el Registrador está facultado para rechazar dicha solicitud si uno de los documentos requeridos mencionados anteriormente no cumplen las condiciones necesarias de fondo o de forma.

V. IMPUESTO POR TRANSFERENCIA

Para el caso de los inmuebles que no están amparados por la Ley 158-01 de Incentivo Turístico, el impuesto por transferencia en la actualidad asciende a un tres por ciento (3%) del monto de la transacción, tomando como base el valor que resulte mayor entre la tasación de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) del inmueble en cuestión y el valor expresado en el contrato (valor de mercado).

El indicado impuesto de transferencia deberá ser pagado dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir del momento en que se hubiese perfeccionado el contrato. En caso de inobservancia de este plazo, la operación de transferencia estará afectada de recargos e intereses establecidos en el Código Tributario Dominicano.

VI. IMPUESTO POR REGISTRO DE OTRAS OPERACIONES INMOBILIARIAS

Así mismo, será necesario pagar el dos por ciento (2%) del monto de cualquier otra operación inmobiliaria que no sean transferencias, hipotecas y privilegios, para su inscripción en el Registro de Títulos, debiendo cumplirse el mismo plazo que rige para las transferencias depositarse en el Registro de Títulos, so pena de recargos e intereses establecidos en el Código Tributario Dominicano.

Los convenios constitutivos de hipotecas tienen que necesariamente suscribirse en territorio dominicano.

VII. IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Conforme la Ley 18-88 de febrero de 1988, modificada por la Ley 288-04, del Impuesto Sobre la Propiedad Inmobiliaria, es obligación de todo propietario hacer una declaración anual de los inmuebles que posee. En ese sentido la Dirección General de Impuestos Internos le expedirá una certificación y/o una declaración donde consta la tasación del inmueble y el impuesto imputable, en caso que aplique, cuyo avalúo será la base imponible mínima aceptada a los fines del cálculo de los impuestos de transferencia.

Se encuentran gravados por este impuesto toda la propiedad inmobiliaria cuyo valor, incluyendo el terreno, sea mayor a RD\$9,860,649.00.

TASA DEL IMPUESTO

La tasa es de uno por ciento (1%) del excedente de los RD\$5,000,000.00 del valor total del inmueble. Este impuesto es anual y debe ser declarado en los primeros sesenta (60) días del año. La liquidación para el pago es dividida en dos cuotas que vencen la primera el día 11 del mes de marzo y la segunda el día 11 de septiembre.

VIII. IMPUESTO SOBRE ACTIVOS

Conforme la Ley 557-05 de Reforma Tributaria, se establece como obligación de toda persona moral hacer una declaración anual de la masa total de activos que posee, incluyendo los inmuebles. La persona moral deberá igualmente pagar el Impuesto sobre Activos, equivalente al 1% del monto de dicha masa de activos. A fines de que el Registro de Títulos ejecute la transferencia de un inmueble propiedad de una persona moral, es necesario que la Dirección General de Impuestos Internos expida una certificación estableciendo que esa persona moral se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

IX. BENEFICIOS DE LA LEY 158-01 DE INCENTIVO TURÍSTICO

Algunas de las propiedades que venden complejos turísticos se benefician de las disposiciones de la Ley 158-01 de Incentivo Turístico, la cual tiene como objetivo dinamizar mediante un proceso racionalizado el desarrollo de la industria turística en las regiones de gran potencialidad o que reúnan excelentes condiciones naturales para su explotación turística en todo el país.

De acuerdo al Artículo 2 de la Ley, podrán acogerse a los incentivos y beneficios otorgados por la misma, todas las personas físicas o morales domiciliadas en el país que emprendan, promuevan o inviertan capitales en cuales quiera de las actividades turísticas especificadas en la Ley y en los polos turísticos, provincias y/o municipios señalados por dicha norma. Entre tales actividades está comprendida la adquisición de propiedades inmobiliarias ubicadas en proyectos amparados por la Ley, y cuyos beneficiarios disfrutarán de una exoneración de un 100% aplicable a los siguientes renglones:

- En principio, el impuesto sobre la renta que se genere por la promoción, ejecución o inversión de capitales en actividades turísticas específicas y en una de las zonas señaladas por la ley;
- De los impuestos nacionales y municipales que son cobrados por utilizar y emitir los permisos de construcción, y por actos de compra de terrenos u otra clase de propiedades inmobiliarias, siempre y cuando los mismos sean utilizados para desarrollar una actividad turística específica. Esto incluye los Impuestos de Transferencia sobre Derechos Inmobiliarios (venta, aportes en naturaleza y cualesquiera otras formas de transferencia inmobiliaria), por el orden del 3%, en relación con los terrenos y sus edificaciones, sea para su incorporación al proyecto, como para su traspaso a los inversionistas o adquirientes de los mismos;
- De los impuestos de importación y otros impuestos, tales como tasas, derechos, recargos, incluyendo el Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), por el orden del 16%, que fueren aplicables sobre los equipos, materiales y muebles que sean necesarios para el primer equipamiento y puesta en operación de la instalación turística que se trate. Esto incluye todos los servicios, materiales y equipos a utilizarse en la construcción de las instalaciones de que se trate.

El período de exención fiscal correspondiente a cada proyecto, negocio o empresa turística es de diez (10) años, contados a partir de la emisión de la correspondiente resolución del CONFOTUR que aprueba dichos trabajos.

X. TIPOS DE CERTIFICACIONES QUE PUEDEN SER SOLICITADAS Y PROCESOS-REQUISITOS PARA SOLICITARLAS

- *Certificación del Estado Jurídico del Inmueble.* Es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita su estado jurídico y la vigencia del Duplicado del Dueño del Certificado de Título, haciendo constar los asientos vigentes consignados en su Registro Complementario al día de su emisión, tales como hipotecas, oposiciones o servidumbres.
- *Certificación de Inscripción del Inmueble.* Es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita la inscripción del mismo, al día de su emisión.
- *Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios.* Es la constancia documental de haberse inscrito un derecho real accesorio, cargas, gravámenes y medidas provisionales en el Registro de Títulos a favor del titular o beneficiario del mismo, como hipotecas, servidumbres de paso, etc.
- *Certificación de Registro de Acreedores.* Es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita el derecho real accesorio, cargas y gravámenes, como las hipotecas.
- *Certificación con Reserva de Prioridad.* Es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita el estado jurídico de un inmueble registrado, haciendo constar los asientos vigentes consignados en el Registro Complementario del mismo, así como su titularidad al día de su emisión, con la finalidad de garantizar la inmutabilidad de dicho estado y asegurar un negocio jurídico particular impidiendo la inscripción de cualquier otra transacción por el tiempo de su vigencia.

- *Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes.* Es el documento en el que se hace constar la cantidad de titulares que poseen derechos vigentes dentro del inmueble, con miras a realizar el procedimiento de regularización parcelaria o trabajos de deslinde.

XI. SERVICIOS LEGALES

A los fines de formalizar el traspaso de la propiedad a su nombre, la firma de abogados Pellerano & Herrera puede asistirle en la investigación inmobiliaria de cargas y gravámenes, liquidación del impuesto y la obtención del nuevo Certificado de Título a nombre del adquiriente; así como cualquier otra asesoría que necesite. Una propuesta personalizada le será enviada para su caso, así como la información de los impuestos que debe pagar.



Av. Abraham Lincoln 1019
Santo Domingo 23100



(809) 541-5200



www.phlaw.com



ph@phlaw.com



Pellerano & Herrera



@PelleranoHerrera



Pellerano & Herrera



CaPHé con Ley

LexMundi
Member

 PELLERANO
& HERRERA