

REPÚBLICA DOMINICANA
- INFORMACIÓN LEGAL PARA COMPRAR UN INMUEBLE -

- ★ [¿Qué diferencias legales encontraré en la forma de comprar un inmueble?](#)
- ★ [Tipos de impuestos](#)

¿QUÉ DIFERENCIAS LEGALES ENCONTRARÉ EN LA FORMA DE COMPRAR UN INMUEBLE?

A) SÍNTESIS DE LA COMPRA-VENTA

Según la legislación vigente, la propiedad de un bien inmueble se adquiere tras la inscripción en el Registro de Títulos, del acto de compra-venta, legalizado ante Notario. (Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario de 4.04.2007).

El Certificado de Título constituye el documento probatorio del derecho de propiedad.

Para traspasar una propiedad del vendedor al comprador en una compra-venta, el comprador y el vendedor deben ir ante un Notario y suscribir un CONTRATO de COMPRAVENTA, el cual indicará la descripción legal del inmueble objeto de la transacción, el precio y demás detalles de la venta.

El contrato de compra-venta se presenta ante la Administración Local de la Dirección General de IMPUESTOS Internos, para verificar que el vendedor haya cumplido con los pagos fiscales, así como el pago de los impuestos del traspaso, cuya cuantía se establecerá tras una previa tasación del bien inmueble comprado.

El Contrato de compra-venta y el Certificado de Título del vendedor, junto con los documentos expedidos por la Dirección General de Impuestos Internos, se llevan a la oficina del Registro de títulos, correspondiente a la zona donde se encuentra el inmueble, para inscribir la compra-venta.

A continuación, la oficina del Registro de títulos se encargará de:

- Realizar la inscripción de esta compra en sus libros-registros, lo que supone que una vez realizada ésta, el comprador ya es propietario del bien inmueble.
- Expedir un Certificado de título a favor del comprador.
- Cancelar el anterior Certificado a nombre del vendedor.

Actualmente no existen restricciones para la compra de inmuebles en la República Dominicana por los extranjeros.

Cabe destacar que los extranjeros pueden heredar bienes inmuebles en la República Dominicana:

- Si no son residentes, los impuestos que deben pagar son el 50% superiores que un residente.
- Existe una obligación de reserva, en caso de herencia, en derecho sucesorio dominicano, que prevalece sobre el testamento o sobre la ley de nacionalidad del extranjero propietario del bien inmueble y causante de la sucesión.

La ley de sucesiones Dominicana establece que se debe reservar a los hijos el 50% del patrimonio inmobiliario que se tenga en este país. Por ello, se aconseja a los extranjeros adquirir el bien inmueble a través de sociedades, el cual admitiría un régimen más abierto al recaer el derecho de propiedad sobre las acciones y no sobre la persona física.

B) DETALLES DEL PROCESO A SEGUIR EN TODA COMPRA-VENTA INMOBILIARIA.

1. La promesa de venta

Cuando se suscribe esta promesa de venta ante Notario, que legalizará las firmas, el comprador entrega un dinero a cuenta al vendedor y éste se compromete, a su vez, a vender su propiedad al comprador.

En la Promesa, se debe incluir:

- Los nombres completos de las partes. Si el vendedor está casado, también es necesaria la firma del cónyuge.
- Descripción catastral del inmueble que se vende.
- Precio de venta y forma de realización del pago.
- Cláusula resolutoria del contrato, por causa de impago, si así se estableció.
- Fecha de entrega del inmueble.
- Comprobaciones legales del inmueble, cuyo cumplimiento será condición para el pago.

El vendedor, al recibir el total del importe, debe firmar el contrato de compra-venta.

NOTA: Si no están bien protegidos los intereses del comprador, al hacerse una promesa de venta que no cubra todos estos aspectos, pueden surgir algunos problemas para el comprador y hasta puede llegar a perder el dinero entregado a cuenta al vendedor, en cuyo caso la única opción que le queda al comprador para recuperar su dinero sería interponer una demanda frente al vendedor, pero este se puede declarar insolvente.

Ejemplo 1: Suponemos un vendedor/promotor que ha utilizado el dinero que le entregan los compradores (en concepto de pago a cuenta, sin seguridad o derecho sobre la propiedad) para acabar la construcción del inmueble y, a la vez, también pide una hipoteca bancaria, gravando el inmueble con ella. Si el promotor/vendedor no puede acabar el proyecto, el banco se queda con todo al ejecutar el inmueble, con lo cual los compradores se quedan sin inmueble y sin el dinero entregado a cuenta.

Ejemplo 2: Otro posible problema surgiría cuando el vendedor pudiese rescindir la Promesa, quedándose con el dinero entregado a cuenta porque el comprador no realizó el último pago a su vencimiento, sin tener en cuenta que el comprador no pagó porque el vendedor no cumplió con las condiciones de entrega establecidas (por ejemplo, entregar la casa sin acabar, etc.). Para evitar esto se tendría que haber sujeto el pago a alguna condición favorable al comprador.

Estos problemas podrían solventarse utilizando un *escrow* o depósito de plica (es decir, la custodia de un tercero) para los pagos, en vez de dar al vendedor la posibilidad de utilizar el dinero sin garantías.

2. Documentos necesarios

a) Cuando el vendedor es persona física:

- Fotocopia del certificado de título del inmueble.
- Fotocopia del plano del inmueble.
- Fotocopia de la cédula de identidad, pasaporte y del cónyuge, si es casado.
- Fotocopia del recibo de la dirección general de impuestos internos, con el pago del último impuesto sobre la propiedad o de su exención de pago.
- Fotocopia de la certificación del DGII de estar al corriente de pago de sus obligaciones fiscales.

b) Cuando la vendedora es una sociedad:

- Fotocopia del título constitutivo de la sociedad.
- Certificado del registro de la sociedad en el registro mercantil, en el día y del acta que autoriza la venta.

- Certificado de la DGII confirmando que la sociedad está al corriente del pago de los impuestos.
- c) Cuando el inmueble en venta es una vivienda individual:
 - Fotocopia de los planos aprobados.
 - Fotocopias de los últimos recibos de luz, agua, gas y teléfono.
- d) Cuando el inmueble en venta es un condominio:
 - Fotocopia de los planos aprobados.
 - Certificación del condominio y que se está al corriente de los pagos de la comunidad de vecinos por el mantenimiento.
 - Fotocopia de la declaración de condominio.
 - Fotocopia de las tres últimas asambleas celebradas en la comunidad.

Cabe destacar que en la Ley de Registro Inmobiliario, las ventas de inmuebles que no hayan sido deslindados (que no tengan una designación catastral única y un plano de medidas individual debidamente aprobado) no podrán ser inscritos en el Registro de Títulos, salvo para:

- Compra-ventas de antes de 04.04.2007, que tendrán posibilidad de inscribirse hasta el 04.04.2009.
- Compra-ventas de propiedades sin deslindar. No se permiten otras ventas posteriores sin deslindes.

4. Medidas a tomar

- a) El comprador deberá pedir la Certificación del Registro del Título, según el cual la propiedad está libre de cargas y gravámenes.
- b) El vendedor no puede tener pagos pendientes con las compañías de agua, luz, etc.
- c) El vendedor debe pagar, en su caso, los empleados que hubiese.
- d) Contratar un perito topógrafo que verifique que el inmueble que vende es el que consta en los planos del vendedor.
- e) Comprobar que no haya afectación del bien por alguna normativa urbanística, ley de costas, etc. (por ejemplo: restricciones en la zona marítima, 60 metros a lo largo de la costa, a partir de la pleamar, etc.).

- f) Comprobar que el bien inmueble está libre de ocupantes o de mejoras pertenecientes a terceros o de colonos, inquilinos, etc. (el derecho Dominicano protege a estos últimos y es difícil sacarlos).

C) GASTOS E IMPUESTOS EN LAS TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS

1. Se aplica un impuesto del 3% a las transferencias inmobiliarias, siempre contando sobre el valor de mercado del inmueble transferido (ley n° 200-04 Art. 20), a partir de la tasación que realizan las autoridades y no sobre el precio estipulado en el contrato de compra-venta. La ley n° 173-07 en su artículo 7 dispone el plazo de 6 meses para el pago del impuesto de transferencia.
2. Se aplica un impuesto del 1.3% sobre documentos (ley n° 835-45).
3. Pequeños gastos en concepto de trámites, sellos, etc.
4. Los gastos de registro y notario serán de 1% del total del valor del inmueble, aproximadamente.

D) SEGURO DE TITULO

El Estado debe ser garante de la validez de los Certificados de Título que expide, a través de la creación de unos Fondos de Seguro. El objetivo sería indemnizar a aquellos compradores/propietarios que, actuando de buena fe pero por error en la actuación judicial, se han visto despojados de sus propiedades.

La garantía de título es un seguro que busca compensar al comprador y garantizarle que, ante vicios ocultos o irregularidades, su inversión siempre esté garantizada.

Como se ha comentado anteriormente, los servicios de *escrow* o depósito de plica (es decir, la custodia de un tercero) y garantía de título, aseguran la inversión inmobiliaria y que la propiedad adquirida esté protegida ante las posibles situaciones:

- Vicios ocultos.
- Falsos derechos de propiedad anteriores o desconocidos.
- Actos inválidos tras la muerte del compareciente.
- Actos realizados por personas sin facultades para ello.

- Gravámenes por impuestos impagos.

Este servicio cubre los gastos legales en caso de juicio y el pago de las reclamaciones contra el título de propiedad.

Hasta el momento, el estado no ha hecho la recaudación necesaria para cubrir esta protección legal. Es por ello que ésta se cubre con aseguradoras privadas que proporcionan pólizas de seguro en garantía de estos títulos.

TIPOS DE IMPUESTOS

Impuesto sobre la Propiedad inmobiliaria (IPI)

El IPI grava los inmuebles de personas físicas con el 1% anual sobre el valor de estos, tasados por la dirección general del catastro (ley nº 18-88 Art. 1 a 3).

Se paga anualmente en 2 cuotas (marzo y septiembre).

Están exentos del IPI:

- Los terrenos rurales para la explotación agrícola.
- Los inmuebles sujetos al impuesto sobre activos.
- Cuando el propietario del inmueble es mayor de 65 años y fue propietario durante los últimos 15 años, no teniendo ninguna otra propiedad a su nombre.

Impuesto sobre las Hipotecas

La inscripción de hipotecas tiene un impuesto del 2% del valor de esta (ley nº 173-07, Art. 7).

Impuesto de alquiler del bien inmueble

Las rentas se gravan aproximadamente al 20% y se le retiene al arrendatario, que es el que ingresa el importe de este impuesto en hacienda.

Es importante destacar el supuesto de que un Español quiere invertir en la República Dominicana, en bienes inmuebles, para después alquilarlos. Actualmente, debido a la falta de un tratado entre los dos países, que elimine la doble imposición, hay que estudiar conjuntamente las legislaciones tributarias de ambos para ver qué impuestos tributarios rigen al respecto en República Dominicana y en España.

Según el **código tributario dominicano**, las personas no residentes están sujetas al impuesto sobre las rentas de fuente dominicana, como es el caso, de las generadas por el alquiler de bienes inmuebles.

Las personas físicas y las personas jurídicas (sociedades), estarán gravadas con un impuesto del 25%. Podemos diferenciar entre:

- Sociedades residentes, las cuales cotizan según la renta neta obtenida (se deducen tasas, impuestos, intereses, etc.).
- Sociedades no residentes, que cotizan en base a su renta bruta.

Según el **código tributario español**, en España cabe diferenciar si la inversión en el extranjero se hizo a través de una persona física o jurídica. Pero al ser residentes fiscales, en ambos casos, la ley obliga a que se tribute por las rentas percibidas en todo el mundo, admitiendo que sea posible una deducción por doble imposición por los impuestos pagados en el otro país.

En el caso de las personas físicas, el alquiler se considera como rendimiento del capital inmobiliario, como parte de la base imponible.

Ajustándonos al Art. 80 Ley 35/2006 28 de Noviembre del impuesto sobre la renta de las personas físicas, y de modificación de las leyes de los impuestos sobre las sociedades, sobre renta de no residentes y sobre patrimonio, vemos que comportan la deducción por doble imposición internacional.

De aquí se deduce que si el contribuyente tiene rentas con ganancias patrimoniales, o de rendimientos procedentes del extranjero, se deduce de la cuota a pagar, la menor de las cantidades que se detallan:

- El importe de lo previamente pagado en el extranjero, según un impuesto similar al IRPF o IRNR sobre los rendimientos o ganancias patrimoniales.
- El resultado de aplicar el tipo medio de gravamen a la base liquidable gravada en el extranjero.

Las personas físicas cotizan el 18% de los rendimientos en inversión inmobiliaria, sin posibilidad de exención en el momento en que se repatría la inversión.

Las personas jurídicas: la ley del impuesto sobre sociedades establece un sistema de exención de dividendos y plusvalías de fuente extranjera, bajo ciertas pautas (Art. 21 R.D.I. 4/2004 de 5 Marzo, Ley del Impuesto sobre Sociedades).

La ley para las personas jurídicas dispone que se tributa al 25% por la parte de la base imponible inferior a 120.000 €, y el 30% para el resto. Pero según el Art 31, cuando el impuesto extranjero devengado sea directo, personal y cuyo objeto sea gravar la renta obtenida, la sociedad podrá deducirse de la cuota íntegra del impuesto sobre sociedades, la menor de estas cantidades:

- El importe efectivo de lo devengado en el extranjero a causa de gravamen análogo al impuesto sobre sociedades que determinó la obtención de esas rentas.
- El importe de la cuota íntegra que se debería pagar en España si esas rentas se hubieran percibido en nuestro país.

CONCLUSIÓN: Sería aconsejable para el inversor español que, en el momento de comprar un inmueble en la República Dominicana, lo hiciera a través de una sociedad. Los alquileres de ese bien inmueble que tributen en la República Dominicana deberán también declararse en el IRPF de España, pero habrá deducción por doble imposición.

ADVERTENCIA: La información legal contenida en estos documentos y en el Portal Internacional de Obra Nueva se ha elaborado con el fin de proporcionar ciertas directrices generales sobre la compraventa inmobiliaria en los países a los que se refiere. Ahora bien, esta información legal no significa ni implica un asesoramiento o consejo legal. Si bien hacemos un gran esfuerzo para asegurarnos de que la información es precisa y útil, le recomendamos que consulte con un abogado o profesional inmobiliario del país para asegurarse de que nuestra información o la interpretación de la misma es correcta y apropiada en su caso concreto.