

## **Pasos legales a dar al comprar un inmueble en República Dominicana**

Investigación legal y fiscal del inmueble a adquirir o “Due Diligence”

Antes de celebrar cualquier contrato de compraventa, es recomendable, bajo supervisión de asesores jurídicos, que el inversionista realice una investigación o due diligence legal y fiscal pormenorizada del inmueble a adquirir, con el fin de que se detecten las anotaciones, cargas, gravámenes y operaciones diversas de las que ha sido objeto. Este estudio implica solicitar al propietario del bien inmueble su correspondiente Certificado de Título, planos deslindados (si corresponde) o planos generales del inmueble y copia de los recibos de pago de los impuestos correspondientes, así como pedir al Departamento de Registro de Títulos un histórico del inmueble y su respectiva Certificación de Cargas y Gravámenes.

La investigación deberá abarcar también un estudio de la exactitud del plano y las medidas del inmueble, así como de la ordenación urbanística que le corresponda, con el fin de verificar el uso que le pueda dar.

Otro aspecto importante es verificar si existen o no inquilinos, colonos y/o cualquier ocupante en el inmueble, y de ser así, analizar los contratos que existan y la posibilidad cierta de desalojarlos, ya que dicha tarea puede ser ardua por la sobreprotección legal que existe en el país a favor de estos.

Además, en el caso de inmuebles ubicados en el área rural, hay que determinar si se encuentran dentro de una zona protegida medioambientalmente por el Estado Dominicano.

Finalmente, es importante resaltar que en el país existen compañías aseguradoras de títulos de propiedad de origen norteamericano, cuyas pólizas se pueden contratar antes del cierre de cualquier transacción inmobiliaria, en miras a protegerse contra pérdidas monetarias por reclamos encubiertos que pueden hacerse contra el título de propiedad, falsificación de actos y otras eventualidades que puedan afectar directamente el inmueble.

Una vez que usted decide que propiedad va a comprar, el proceso es el siguiente:

### **Acuerdo de compra (Precontrato)**

Cobra sentido y utilidad cuando no se dispone de los recursos necesarios para el pago inmediato del precio total acordado o no se puede entregar inmediatamente el inmueble objeto de adquisición. Este es un precontrato al acuerdo definitivo de las partes y jurídicamente, se considera que “vale como venta” una vez que se haya establecido de común acuerdo entre las partes la “cosa objeto de venta y el precio”.

En este tipo de contrato es común que el comprador entregue una suma de dinero a modo de arras o señal para asegurar la operación de compraventa definitiva. Sin embargo, de no materializarse esta última por decisión del comprador, dichas arras quedarán a favor del vendedor; si por el contrario es por decisión del vendedor, éste deberá devolver al comprador el doble del valor recibido a título de arras o señal (de acuerdo al Código Civil Dominicano), salvo que las partes dispongan otra cosa. En la República Dominicana se acostumbra a pagar entre un 10% y un 20% del precio de la venta por concepto de arras.

Al tratarse de una promesa de compraventa, las obligaciones asumidas se presumen temporales o provisionales por lo que los derechos resultantes de la misma no suelen registrarse en el Registro de Títulos, de forma que las partes están obligadas a formalizar la compraventa mediante un contrato que tenga carácter definitivo.

El Contrato de Compraventa Definitivo, puede realizarse sin que esté sujeto a condición alguna, en cuyo caso tiene carácter irrevocable o bajo condición suspensiva o resolutoria. Si la venta está sujeta a condición suspensiva, quedarán suspendidos los efectos del contrato hasta que se verifique un determinado hecho o suceso, mientras que si está sujeta a condición resolutoria, será al verificarse o no un determinado evento cuando se materializará o dejará sin efecto la venta. Generalmente, en un contrato de compraventa sujeto a condición, el comprador suele avanzar entre un 30% y un 40% del precio total del bien.

El contrato de Compraventa puede sujetarse también a plazos de pago, de forma que el precio total del bien inmueble no se pague de forma inmediata. Con esta opción pueden presentarse varias hipótesis respecto a la transferencia efectiva de la propiedad:

1. Que se incluya una cláusula en la que se establezca que el derecho de propiedad del bien sea cedido por el vendedor a medida que éste vaya realizando el pago del precio.
2. Que el derecho de propiedad se transfiera en el momento del acuerdo entre las partes sobre la cosa y el precio. De cualquier forma, el vendedor siempre se podrá beneficiar del “privilegio del vendedor no pagado”, recogido en el Código Civil y registrable en el Registro de Títulos.
3. Que el derecho de propiedad se ceda cuando se complete el pago íntegro del precio convenido.

## **Aportes de bienes inmuebles al capital de compañías**

El aporte de un bien inmueble al capital social de una compañía presenta interesantes ventajas fiscales en cuanto a los impuestos de transferencia, por lo que se ha convertido en una de las vías preferidas por los inversionistas nacionales y extranjeros para la adquisición de un inmueble de forma que prefieren comprar la totalidad de las acciones de la compañía que ha recibido en aporte el inmueble.

El aporte en naturaleza o especie es la cesión de bienes muebles o inmuebles, así como know-how o técnicas de administración, mercadeo u otra materia, al capital social de una compañía por acciones o sociedad anónima.

Para realizar aportes en naturaleza o especie, la compañía debe celebrar una asamblea general de accionistas en la cual se proponga el aporte en naturaleza, se designe un comisario de aportes y en caso necesario, se apruebe el aumento del capital social autorizado para que la compañía esté en condiciones de recibir dicho aporte. Después de esta asamblea, el comisario de aportes rendirá un informe en el que se describa y valore económicamente el bien aportado. Este valor económico deberá ser mayor o igual a la tasación hecha por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) del inmueble aportado, siendo el valor más alto de ambos el que se tomará en cuenta para calcular los impuestos a liquidar.

En una segunda asamblea de accionistas, deberá aprobarse el referido informe del comisario de aportes y el aporte en naturaleza propiamente, ordenándose que se emitan las acciones correspondientes a favor de quien aporte el bien.

Para completar el proceso, deberán cumplirse las formalidades de publicidad que exige la ley. Así pues, habrá que registrar la documentación correspondiente en la Cámara de Comercio y Producción correspondiente y en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). Al tratarse del aporte de un bien inmueble, deberá también realizarse el trámite legal ante el Registro de Títulos de la jurisdicción correspondiente a la ubicación del inmueble, con el fin de que se expida el Certificado de Título a nombre de la compañía beneficiada.

### **Adquisición de bienes inmuebles por personas jurídicas o físicas**

A la hora de adquirir un bien inmueble en la República Dominicana, como en cualquier otro país del mundo, una de las preguntas más comunes que se hace el interesado es si será más conveniente adquirirlo por medio de una compañía o directamente a título personal.

En primer lugar, cabe aclarar que comprar un bien inmueble a través de una compañía o hacerlo directamente a título personal, no presenta ningún tipo de diferencia en cuanto a los impuestos por transferencia de propiedad, al contrario de lo que ocurre cuando el inmueble es dado a una compañía como aporte a su capital, que si resulta ventajoso físicamente.

Teniendo esto en cuenta, conviene señalar que las personas físicas que tienen inmuebles destinados a viviendas y a actividades comerciales, cuyo valor incluyendo el del solar en donde están edificados, sea superior a cinco millones de pesos, ajustados anualmente por inflación, están sujetas al pago del Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria (IPI-IVSS), cuya tasa es de un 1% anual sobre el valor del excedente a los cinco millones de pesos. Por tanto, si el valor del inmueble es menor de cinco millones de pesos estará exento de esta carga fiscal anual, situación por lo cual convendría adquirirlo como persona física.

Por otro lado, sería aconsejable comprar un inmueble como persona física si el valor del mismo no sobrepasa los US\$300,000.00, debido a los costos que genera la

constitución y mantenimiento anual de una compañía, independientemente de que como persona física no se le permite depreciar el inmueble anualmente ni hacer las deducciones autorizadas para las compañías en el impuesto sobre la renta, ya que el valor será ajustado por inflación anualmente por la DGII.

Por el contrario, si el inmueble tiene un valor superior a US\$300,000.00, es conveniente adquirirlo a través de una sociedad comercial por las siguientes razones:

- Se pagan menos impuestos por la tenencia del inmueble, debido a que la misma se beneficia de las deducciones por gastos admitidas por el Código Tributario, y de la amortización de la propiedad, entre otros; además de que el IPI-IVSS no aplica a las personas jurídicas, sino el impuesto sobre el activo, incluyendo los inmuebles según el valor que tengan en los libros contables de la sociedad, que deberán figurar en la declaración jurada anual de la sociedad a los fines del pago de impuestos.
- Se materializa una separación de patrimonio entre la persona física y la compañía propietaria del inmueble, de forma que, en caso de resultar afectado el patrimonio de la persona física, el patrimonio de la compañía permaneciera intacto y viceversa.
- No obstante, debe aclararse que si las acciones de dicha sociedad están a nombre de la persona física, estas forman siempre parte de su patrimonio; No se verá afectado por las implicaciones fiscales sucesorales en caso de muerte del propietario, si este fuera una persona física.
- Los costos de transferencia posterior del inmueble son más eficientes debido a que la venta del inmueble puede realizarse de forma indirecta mediante la venta de las acciones de la compañía, en cuyo caso el impuesto de transferencia de acciones es menor.