



www.paramountproperties.com.do

info@paramountproperties.com.do

Pasos a seguir en una compra inmobiliaria

- Aspectos preliminares: A diferencia de otros países donde vendedores y compradores generalmente suscriben un acuerdo o documento privado sin ninguna asesoría jurídica previa, en la República Dominicana es recomendable que el comprador apodere un despacho de abogados y notarios especializado en asuntos inmobiliarios antes de firmar cualquier acuerdo o de desembolsar fondos o una reserva, en PARAMOUNT PROPERTIES, S.A., contamos con nuestro bufete de Abogados y Notarios, especializados en el área inmobiliaria, especialmente para suplir todas sus necesidades en un mismo lugar. Nuestros abogados se encargarán de realizar las diligencias y comprobaciones necesarias para asegurar los derechos del comprador.

- La Promesa de Compraventa: La mayoría de las operaciones inmobiliarias en la República Dominicana comienzan con la suscripción de una Promesa de Venta u Opción de Compra, en cuya virtud el comprador entrega un depósito, avance o reserva al vendedor o a un tercero y el vendedor se compromete a vender su propiedad al comprador, bajo los términos contemplados en la Promesa u Opción. El contrato es suscrito por las partes en presencia de un Notario, quien legaliza las firmas. La Promesa u Opción debe contener una descripción detallada de todos los aspectos relevantes de la negociación, tales como la descripción de la propiedad, el precio de venta, la forma de pago, las garantías, las causas de resolución, etc., pues su función es regular la compraventa desde sus inicios hasta que se complete el pago del precio y se suscriba el Contrato de Compraventa que servirá para transferir la propiedad al comprador. Una Promesa de Compraventa bien redactada deberá contener las siguientes informaciones y menciones mínimas:

(a) Nombres completos y generales de las partes. Si el vendedor es casado, se requerirá la firma de su cónyuge.

(b) Descripción catastral del inmueble objeto de la venta.

(c) Precio de venta y forma de pago.

(d) Cláusula resolutoria en caso de incumplimiento de pago, si ha sido convenida.

(e) Fecha de entrega del inmueble.

(f) Lista de las comprobaciones legales que deben llevarse a cabo respecto del estado del inmueble y condicionamiento de los pagos al resultado positivo de dichas comprobaciones.

(g) Obligación del vendedor de firmar el Contrato de Compraventa al recibir la totalidad del pago de precio de venta.

- El Contrato de Compraventa: Al igual que la Promesa u Opción, el Contrato de Compraventa se suscribe ante un Notario quien legaliza las firmas de las partes. Tiene por finalidad el traspaso del derecho de propiedad del vendedor al comprador y equivale a la escritura pública utilizada en España e Hispanoamérica. Muy a menudo resulta recomendable hacer la compra a nombre de una sociedad dominicana en vez de a título personal.

- Determinación y pago de los impuestos de transferencia y registro: El Contrato de Compraventa debe depositarse en la Administración Local de la Dirección General de Impuestos Internos, para solicitar la tasación del inmueble comprado. La Administración Local de la Dirección General de Impuestos Internos verifica si el vendedor está al día en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, y comisiona a un inspector para que tase el inmueble y determine el monto de los impuestos a pagar. Este procedimiento puede demorar varios días o varias semanas, dependiendo principalmente del cúmulo de trabajo del inspector asignado para realizar la tasación o de la distancia entre la ubicación de las oficinas de la Administración Local y el lugar donde se encuentra el inmueble.

- Inscripción de la compraventa en el Registro de Títulos: Obtenida la tasación de la propiedad y pagados los impuestos de transferencia, el Contrato de Compraventa y el Certificado de Título de la propiedad vendida se deberán depositar, conjuntamente con la documentación proporcionada por la Administración Local de la Dirección General de Impuestos Internos, en el Registro de Títulos correspondiente a la jurisdicción donde se encuentra el inmueble comprado. En la práctica, la inscripción está sujeta a los más variados formalismos que exigen que en la mayoría de los casos el abogado o notario deba apersonarse al Registro de Títulos a diligenciar la misma, lo que representa una diferencia marcada con otros países como España, donde la inscripción de la escritura pública puede hacerse aún por correo o por fax, remitiendo luego el original por correo o de manera personal, en cualquier Registro de Propiedad del país.

- Expedición del Certificado de Título: Una vez inscrita la compraventa en el Registro de Títulos correspondiente, se expide un nuevo Certificado de Título a nombre del comprador y se cancela el Certificado emitido anteriormente al vendedor. Es importante destacar que el derecho de propiedad del comprador existe desde el preciso momento en que se inscribe la compraventa. La expedición del nuevo Certificado de Título puede tomar desde unos días a varios meses, dependiendo de la oficina del Registro de Títulos de que se trate.

Si la vendedora es una sociedad:

- Fotocopia del expediente constitutivo de la sociedad, del Certificado de Registro de la sociedad en el Registro Mercantil, al día, y del acta que autoriza la venta;
- Certificación expedida por la DGII, en que conste que la compañía está al día con el pago de sus impuestos.

Si el inmueble es parte de un condominio:

- Fotocopia de la declaración de condominio;
- Fotocopia del reglamento de condominio;
- Fotocopia de los planos de construcción, debidamente aprobados por las autoridades correspondientes;
- Certificación del condominio haciendo constar que el vendedor está al día con el pago de las cuotas de mantenimiento;
- Fotocopia de las tres últimas asambleas celebradas por el condominio;

Si el inmueble es una vivienda:

- Fotocopia de los planos de construcción, debidamente aprobados por las autoridades correspondientes;
- Inventario de los efectos mobiliarios existentes;
- Copias de los últimos recibos de agua, luz, teléfono, etc.