

Mapa Ruta del Inversor

Guía Rápida Sector Inmobiliario

Sistema de Registro de Derechos Reales Inmobiliarios en la República Dominicana

El Procedimiento de Saneamiento

La Mensura

El Proceso Judicial

El Registro

Operaciones Inmobiliarias

Operaciones en el Registro de Títulos

Requisitos de operaciones frecuentes ante los Registro de Títulos de la República Dominicana

- **Transferencia (acto de venta, dación en pago, permuta, etc.)**
- **Para inscribir embargo**
- **Cancelación de mandamiento de pago**
- **Adjudicación**
- **Hipoteca judicial provisional**
- **Hipoteca en virtud de un pagare notarial**
- **Hipoteca legal de la mujer casada**
- **Cancelación de la hipoteca de la mujer casada**
- **Hipoteca convencional**
- **Cancelación de hipoteca convencional**
- **Hipoteca judicial definitiva**
- **Aporte en naturaleza**
- **Oposiciones**
- **Cancelación de oposición**
- **Constitución de régimen de condominio**
- **Privilegio de los condóminos**
- **Certificación relativa al status de un inmueble**
- **Duplicado por pérdida**
- **Resoluciones del Tribunal Superior de Tierras**

El tiempo promedio de obtención del Registro de una Propiedad, en la República Dominicana.

Recomendaciones para adquirir un inmueble.

El impuesto sobre vivienda suntuarias y solares urbanos no edificado (IVSS)

Régimen legal de la inversión de la inversión extranjera: Ley 16-95

RESOLUCION DE CONFLICTOS

UNIDADES DE MEDIDAS

SISTEMA DE REGISTRO DE DERECHOS REALES INMOBILIARIOS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA.

La República Dominicana, para el registro de los Derechos Reales Inmobiliarios, cuenta con una Jurisdicción especializada, que recibe el nombre de Jurisdicción Inmobiliaria. Los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, son los siguientes:

-Tribunales Superiores de Tierras.

-Tribunales de Jurisdicción Original.

-Comisión Inmobiliaria.

-Dirección Nacional de Registro de Títulos. (Órgano rector de los Registros del País).

-Dirección Nacional de Mensuras y Catastro. (Órgano que cuenta con Sub-Direcciones Regionales).

El Derecho de Propiedad que confiere el Sistema Dominicano, ofrece las siguientes características de "***imprescriptible, oponible a todos y goza de la garantía absoluta del Estado***".

El sistema es considerado dentro de los sistemas de presunción de exactitud, constitutivo y convalidante.

Presunción de exactitud, significa que las informaciones que revela el registro se presumen exactas.

Constitutivo, puesto que el derecho se constituye con el Registro de Títulos.

Convalidante, puesto que libera al titular del derecho Registrado de cualquier afectación no inscrita en perjuicio del disponente, favoreciendo al titular Registrado (el cual no debe ser perturbado en su adquisición).

Los derechos, para ingresar por primera vez deben pasar por un procedimiento de depuración, que permite identificar de manera precisa el inmueble objeto de registro. Este procedimiento recibe el nombre de saneamiento, esto solo ocurre

una sola vez en la vida de cada inmueble. Mediante este procedimiento el inmueble ingresa al Registro por primera vez; a partir de este primer registro todas las operaciones que se produzcan sobre el inmueble quedan plasmadas en los Libro del Registro de Títulos correspondiente.

El Procedimiento de Saneamiento

Es un procedimiento excepcional y transitorio dentro de la legislación Dominicana, puesto que una vez se encuentren Registrados dentro del Sistema todos los inmuebles, dejara de existir. La República Dominicana, tiene ochenta y siete (87) años aplicando este sistema, son pocos los inmuebles que se encuentran fuera del Sistema de Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Procedemos a explicar los pasos del saneamiento a fin de precisar la eficacia del sistema.

Los pasos para el primer Registro o Saneamiento son:

A) Mensura.

B) Proceso Judicial

C) Registro.

La Mensura

Procedimiento técnico-Científico por el cual se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar.

La mensura implica, el establecimiento de los límites, geográficos y posicionamiento del inmueble, definición de superficie y una descripción grafica del inmueble (por medio de un plano, que representa el predio real), el inmueble mensurado recibe una nomenclatura única que lo identifica de todos los inmuebles dentro del sistema, la cual recibe el nombre de designación catastral. Por medio de designación catastral, será reconocido el inmueble dentro del sistema. Todo Inmueble en la República Dominicana, le corresponde una designación Catastral y un plano.

La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro es el órgano que se encarga del control de mensura y de la asignación de designación catastral de los inmuebles.

El Proceso Judicial.

Es el procedimiento por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que depura el derecho a registrar.

Mediante el proceso Judicial el inmueble mensurado, es depurado definiendo los titulares o beneficiarios del mismo, transfiriéndose el derecho a los legítimos propietarios, determinados por la sentencia emitida por el Tribunal competente.

El Registro.

Es el acto por el cual se expide el primer Certificado de Título que acredita la existencia del derecho. Definiendo el objeto (inmueble), los titulares de los derechos (Persona Física o Moral).

Una vez Registrada la propiedad por primera vez, el inmueble se encuentra dentro del Sistema, ofreciendo las mayores garantías para las personas que desean constituir o adquirir derechos reales Inmobiliarios.

A partir del primer Registro, los derechos se constituyen con el depósito de los documentos en las oficinas de Registros de Títulos al que corresponde el inmueble. En el país existen veintidós (22) oficinas de Registros de Títulos. Las siguientes son las localidades donde se encuentran las sedes de los Registros de Títulos y sus competencias:

- 1) **Registro de Títulos de Baní**, con sede en la ciudad de Baní y competencia sobre las provincias de Azua, San José de Ocoa y Peravia.
- 2) **Registro de Títulos de Barahona**, con sede en la ciudad de Santa Cruz de Barahona y competencia sobre las provincias de Bahoruco, Barahona, Independencia y Pedernales.
- 3) **Registro de Títulos de Bonao**, con sede en la ciudad de Bonao y competencia en la provincia de Monseñor Nouel.

- 4) **Registro de Títulos de Cotuí**, con sede en la ciudad de Cotuí y competencia sobre la provincia Sánchez Ramírez.
- 5) **Registro de Títulos del Distrito Nacional**, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán y competencia sobre la provincia de Santo Domingo y el Distrito Nacional.
- 6) **Registro de Títulos de El Seibo**, con sede en la ciudad de Santa Cruz del Seibo y competencia sobre las provincias de El Seibo y Hato Mayor.
- 7) **Registro de Títulos de Higüey**, con sede en la ciudad de Salvaleón de Higüey y competencia sobre la provincia de La Altagracia.
- 8) **Registro de Títulos de La Vega**, con sede en la ciudad de Concepción de La Vega y competencia en la provincia de La Vega.
- 9) **Registro de Títulos de Mao**, con sede en la ciudad de Mao y competencia sobre la provincia de Valverde.
- 10) **Registro de Títulos de Moca**, con sede en la ciudad de Moca y competencia sobre la Provincia de Espaillat.
- 11) **Registro de Títulos de Monte Cristi**, con sede en la ciudad de San Fernando de Monte Cristi y competencia sobre las provincias de Dajabón y Monte Cristi.
- 12) **Registro de Títulos de Monte Plata**, con sede en la ciudad de Monte Plata y competencia sobre la provincia de Monte Plata.
- 13) **Registro de Títulos de Nagua**, con sede en la ciudad de María Trinidad Sánchez y competencia sobre la provincia de María Trinidad Sánchez.
- 14) **Registro de Títulos de Puerto Plata**, con sede en la ciudad de San Felipe de Puerto Plata y competencia sobre la provincia de Puerto Plata.
- 15) **Registro de Títulos de Salcedo**, con sede en la ciudad de Salcedo y competencia sobre la provincia de Salcedo.
- 16) **Registro de Títulos de Samaná**, con sede en la ciudad de Santa Bárbara de Samaná y competencia sobre la provincia de Samaná.
- 17) **Registro de Títulos de San Cristóbal**, con sede en la ciudad de San Cristóbal y competencia sobre la provincia de San Cristóbal.
- 18) **Registro de Títulos de San Francisco de Macorís**, con sede en la ciudad de San Francisco de Macorís y competencia sobre la provincia de Duarte.
- 19) **Registro de Títulos de San Juan de la Maguana**, con sede en la ciudad de San Juan de la Maguana y competencia sobre las provincias de Elías Piña y San Juan.

20) **Registro de Títulos de San Pedro de Macorís**, con sede en la ciudad de San Pedro de Macorís y competencia sobre las provincias de La Romana y San Pedro de Macorís.

21) **Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros**, con sede en la ciudad de Santiago de los Caballeros y competencia sobre la provincia de Santiago.

22) **Registro de Títulos de Santiago Rodríguez**, con sede en la ciudad de San Ignacio de Sabaneta y competencia sobre la provincia de Santiago Rodríguez.

Las informaciones que figuran registradas en los registros son de acceso público, pudiendo los interesados acceder a los mecanismos de publicidad establecidos a fin de obtener información sobre los asientos y derechos constituidos dentro de los Registros de Títulos. Dentro de estos mecanismos están:

- A) Salas de Consultas.
- B) Certificaciones.
- C) Informes.
- D) El acceso a las informaciones de los libros en los registros que no tienen informaciones digitalizadas.

La Jurisdicción Inmobiliaria de la República Dominicana, cuenta con un Registro digital de derechos registrados en los Registros de Santo Domingo, Santiago, la Vega, Puerto Plata, San Francisco, San Pedro de Macorís, Higüey y San Cristóbal, permitiendo el acceso a las informaciones de los mismos mediante las salas de consulta establecidas en el país.

También es de acceso público en las salas de consulta la base de datos de imágenes de planos del país. Así como la base de datos de imágenes los documentos de la jurisdicción, (Tribunales).

En la actualidad se desarrolla el proceso de digitalización de los restantes Registros del país y su automatización.

Existen ocho salas de consultas de las informaciones digitalizadas, donde pueden ser verificadas las informaciones descritas anteriormente, las cuales se encuentran en: Santo Domingo, Santiago, la Vega, Puerto Plata, San Francisco, San Pedro de Macorís, Higüey y San Cristóbal.

OPERACIONES INMOBILIARIAS

La eficacia del sistema Registral Dominicano, ha hecho posible que el país, sean excepcionales las operaciones sobre inmuebles que se encuentran protegidas con pólizas de seguros. La Jurisdicción Inmobiliaria cuenta con un Fondo para garantizar las operaciones dentro del sistema. Fondo que recibe el nombre de Fondo de Garantías de Inmuebles Registrados.

El cual tiene por objeto indemnizar a aquellas personas que sin negligencia de su parte y actuando de buena fe, hayan sido perjudicadas con la aplicación de la ley de Registro Inmobiliario de la República Dominicana.

La existencia de este régimen jurídico, garantiza el tráfico inmobiliario, siendo este sector uno de los más pujantes de la economía del país. El Sistema admite las tipologías jurídicas más variadas, formando parte de los sistemas considerados Numerus Apertus dando la posibilidad del ingreso al Registro de las operaciones más diversas.

En relación a las garantías inmobiliarias, el régimen hipotecario se encuentra establecido con toda su eficacia, encontrándose avalados el noventa por ciento (90%), de los dineros de la Banca, garantizados mediante la hipoteca. La tasa de interés es contractual, permitiendo el libre juego de oferta y demanda de conformidad la regulación monetaria y financiera. Permitiendo las indicadas regulaciones pactar obligaciones en cualquier moneda extranjera.

Son comunes las siguientes operaciones en los Registros de Títulos del país:

1.1. Transferencia de derecho por:

- A) Venta
- B) Venta Condicional
- C) Venta en Pública subasta
- D) Dación en pago
- E) Permuta
- F) Donación
- G) Aporte en Naturaleza
- H) Partición de Bienes

2.1 Inscripciones de Garantías:

- A) Privilegio
- B) Hipotecas.

3.1 Constitución de Derechos:

- A) Usufructo
- B) Servidumbre
- C) Constitución de Condominio.

4.1 Modificación Parcelaria

- A) Deslinde
- B) Subdivisión
- C) Refundición
- D) Declaración de Mejoras

5.1 ANOTACIONES

- 1.1. Arrendamiento
- 1.2. Mandamiento de Pago
- 1.3. Embargo
- 1.4. Litis sobre Derechos Registrados
- 1.5. Duplicado por pérdida.
- 1.6. Constitución de Bien de Familia.

6.1 CANCELACIÓN

- 1.6 Cancelación de Inscripción/ Anotación.

7.1 CERTIFICACIONES

- 1.7. Certificación de estatus jurídico.
- 1.8. Certificación Con Reserva de Prioridad.
- 1.9. Certificación de Registro de Acreedores.
- 1.10. Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios.
- 1.11. Certificación de Inscripción.

8.1 ENMIENDAS

1.12. Corrección de error material

Operaciones en el Registro de Títulos

Para la realización de operaciones es indispensable que en cada actuación se cumpla con tres elementos que deben quedar debidamente clarificados dentro de las operaciones llevadas al registro: el objeto, el sujeto y la causa.

El Objeto, se identifica por la designación catastral del inmueble. (Solar, Manzana, Parcela, Porción y en cada caso su correspondiente Distrito Catastral).

La Causa, es la actuación mediante la cual se constituye el derecho, la causa debe estar debidamente expresada por vía documental.

Los Sujetos, las personas que actúan en la operación. Las partes involucradas, sus calidades e elementos que les identifican deben quedar debidamente identificadas en los documentos.

La legislación Dominicana admite dos tipos de sujetos susceptibles de derechos:

- A) Personas Físicas.
- B) Personas Morales.

Las Personas Físicas: es el individuo sea hombre o mujer que puede ser sujeto de derecho.

Las Personas Morales: son todas las entidades, agrupaciones, sociedades o establecimientos creados por el Estado o por un particular, que tienen una existencia jurídica propia y son sujetos de derecho.

En lo referente al sujeto, éste debe ser identificado con sus generales:

- A) Tratándose de un Persona Física: nombres y apellidos completos, tal como constan en la Cédula de Identidad y Electoral o del Pasaporte según corresponda; nacionalidad; mayoría o minoridad; domicilio; estado civil, nombres, apellidos y de demás generales del cónyuge y Cédula de Identidad y Electoral o Pasaporte, y el régimen matrimonial en caso de corresponder.
- B) Tratándose de Personas Morales: su nombre completo según consta en el acta de constitución de la sociedad, su número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC) si corresponde, domicilio, nombres, apellidos y demás generales de su representante legal, y copia certificada del poder

de representación o del acta de asamblea o consejo de administración que lo otorga, según lo disponga el estatuto social.

En la República Dominicana, no existe discriminación en relación al sujeto titular de derechos que desea adquirir o invertir sobre bienes inmuebles.

Requisitos de operaciones frecuentes ante los Registro de Títulos de la República Dominicana

Transferencia (acto de venta, dación en pago, permuta, etc.)

1. Acto de la operación de que se trate.
2. Duplicado del dueño.
3. Recibo de pago sobre Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos No Edificados, al día, o la certificación de la DGII, donde se hace constar que no califica para los fines del mismo.
4. Recibo de pago de transferencia, relativa a operaciones inmobiliarias (3% Ley No. 288-04 sobre reforma fiscal).
5. Recibo de pago de la Ley 80-99. Pagará RD\$232.00 pesos por los primero RD\$20,000.00, y RD\$13.00 por cada mil adicional.
6. Sellos Ley 370, de RD\$30.00, uno por el expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
7. Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
8. Un sello Ley 67, de RD\$30.00.
9. Recibo Ley 33-91, de RD\$20.00 por cada duplicado de Certificado de Título.

Para inscribir embargo

1. Original y copia del mandamiento de pago.
2. Original y copia del proceso verbal de embargo.
3. Original y copia de la denuncia del embargo.
4. Copia del poder otorgado al Alguacil.
5. Duplicados del acreedor hipotecario y del dueño (si fuere posible éste último).
6. Un recibo Ley 33-91, de RD\$10 .00.
7. Un recibo Ley 80-99, de RD\$232.00.
8. Un sello Ley 370, de RD\$30.00.
9. Un sello Ley 67, de RD\$30.00.
10. Un sello Ley 91, de RD\$0.30.

Cancelación de mandamiento de pago

1. Acto de cancelación notificado mediante Alguacil y firmado por las personas con calidad para cancelarlo.

2. Duplicado del Acreedor Hipotecario para anotarla cancelación del mandamiento de pago.
3. Recibo Ley 80-99, de RD\$232.00.
4. Recibo Ley 33-91, de RD\$10.00.
5. Un sello Ley 370, de RD\$30.00.
6. Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
7. Un sello Ley 67, de RD\$30.00.

Nota: Las cancelaciones de hipotecas judiciales, embargos y oposiciones están sujetas a estas mismas formalidades.

Adjudicación

1. Sentencia (con el pliego de condiciones anexo).
2. Acto de notificación de la sentencia.
3. Certificación de la misma Cámara que dictó la sentencia, donde se haga constar si existe o no demanda en nulidad sobre la misma.
4. Duplicados del Acreedor Hipotecario y del Dueño, (si tuviere este último).
..
5. Pago de impuestos. (Véanse numerales 5 a l10 de la Transferencia).

Hipoteca judicial provisional

1. Doble factura para inscripción hipotecaria.
2. Auto o sentencia que ordena la inscripción de la hipoteca judicial provisional.
3. Recibo Ley 80-99, de RD\$232.00.
4. Recibo Ley 33-91, de RD\$10.00.
5. Un sello Ley 370, de RD\$30.00.
6. Un sello Ley 67, de RD\$30.00.

Hipoteca en virtud de un pagare notarial

1. Doble factura para inscripción hipotecaria.
2. Primera copia auténtica del pagaré notarial registrado.
3. En los casos en que el acreedor no tenga el Duplicado del dueño, se someterá el caso al procedimiento establecido por la Suprema Corte de Justicia.
4. Pago del 5 x 1000, más 12% del 5 x 1000.
5. Recibo por la Ley 80-99, de RD\$232.00.
6. Sellos por la Ley 370, de RD\$30.00, uno por el expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
7. Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
8. Recibo Ley 33-91, de RD\$10.00.

Hipoteca legal de la mujer casada

1. Acta de matrimonio, visada por la Oficina Central del Estado Civil.

2. Instancia motivada en la cual se solicita la inscripción de la hipoteca legal de la mujer casada. (firmada por la solicitante y su abogado apoderado y notariadas las firmas) con los anexos correspondientes.
3. Copia del Certificado de Título o información donde se haga constar la designación catastral del inmueble.

Cancelación de la hipoteca de la mujer casada

1. Acto de cancelación de la hipoteca legal de la mujer casada.
2. Duplicado de Acreedor.

Hipoteca convencional

1. Certificado de Título duplicado del dueño.
2. Pago del 5 x 1000, más 12% del 5 x 1000.
3. Recibo de pago de la Ley 80-99. Pagará RD\$232.00 pesos por los primeros RD\$20,000.00, y RD\$13.00 por cada mil adicional.
4. Sellos Ley 370, de RD\$30.00, uno por el expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
5. Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
6. Recibo Ley 33-91, de RD\$10.00.

Cancelación de hipoteca convencional

1. Acto de cancelación de hipoteca.
2. Duplicado del dueño y del acreedor.
3. Pago del IVSS o una certificación de exención de impuestos.
4. Recibo Ley 80-99, de RD\$232.00.
5. Recibo Ley 33-91, de RD\$10.00.
6. Un sello Ley 370, de RD\$30.00.
7. Un sello Ley 67, de RD\$30.00.

Hipoteca judicial definitiva

1. Copia certificada de la sentencia.
2. Acto de Alguacil mediante el cual se notificó la sentencia.
3. Certificación que revele que la sentencia adquirió la autoridad de la cosa juzgada.
4. Doble factura para inscripción hipotecaria.
5. Pago de impuestos Ley, RD\$5.00 por cada mil, más el doce por ciento del total del 5 x 1000.
6. Recibo de pago de la Ley 80-99. Pagará RD\$232.00 pesos por los primeros RD\$20,000.00, y RD\$13.00 por cada mil adicional.
7. Dos sellos Ley 370, de RD\$30.00 cada uno, más un sello Ley 91 de RD\$30.00.
8. Recibo Ley 33-91, de RD\$10.00.

Aporte en naturaleza

1. Acta de aporte en naturaleza notariada firmada por el cónyuge si el abortante es casado.
2. Copia de la compulsa o declaración notarial.
3. Copia de los estatutos de la compañía.
4. Lista de pago de los suscriptores.
5. Original o copia certificada del acta de la primera asamblea donde se nombra el comisario de aportes.
6. Informe del comisario donde evalúa los inmuebles.
7. Segunda asamblea donde se conoce el informe del comisario y se aprueba dicho aporte en naturaleza.
8. Nómina de accionistas y cantidad de acciones. Aquí deben figurar los aportantes y sus generales.
9. Duplicado del Certificado de Título del inmueble que se aporta en naturaleza.
10. Recibo de pago IVSS o certificación donde se haga constar la exención impositiva.
11. RNC expedido por la DGII y certificación de registro mercantil expedida por la Cámara de Comercio correspondiente.
12. Recibo Ley 80-99, de RD\$232.00
13. Sellos Ley 370, de RD\$30.00, uno por el expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
14. Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
15. Un sello Ley 67, de RD\$30.00.
16. Recibo Ley 33-91, de RD\$20.00, uno por cada Certificado de Título.

Oposiciones

1. Acto de Alguacil probatorio de la notificación a la contraparte.
2. Documento que sirve de base a la oposición, por lo general éste deberá estar revestido de un carácter judicial.
3. Recibo Ley 80-99, de RD\$232.00.
4. Recibo Ley 33-91, de RD\$10.00.
5. Un sello Ley 370, de RD\$30.00.
6. Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
7. Un sello Ley 67, de RD\$30.00.

Cancelación de oposición

1. Acto de cancelación de la oposición firmada por el requeriente.
2. Copia de la oposición que se cancela, si la tuviere.
3. Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
4. Recibo Ley 80-99, de RD\$232.00
5. Recibo Ley 33-91, de RD\$10.00
6. Un sello Ley 370, de RD\$30.00.
7. Un sello Ley 67, de RD\$30.00.

Constitución de régimen de condominio

1. Instancia (original y cuatro copias).
2. Duplicado del Certificado de Título (no se admite Constancia Anotada, es preciso el deslinde).
3. Reglamento del condominio.
4. Declaración de condominio suscrita por el propietario del inmueble (debe contener todos los detalles).
5. Planos de construcción (aprobados por la Secretaría de Obras Públicas y el Ayuntamiento correspondiente).
6. Un recibo Ley No. 33-91, de RD\$5.00
7. Un sello Ley No. 370, de RD\$30.00.
8. Un sello Ley No. 67, de RD\$30.00.
9. Un sello Ley No. 91, de RD\$30.00.
10. Un Recibo Ley No. 80-99, de RD\$232.00
11. Esta se inicia por ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro.
12. Debe depositarse un plano de división en condominio, realizado por un agrimensor.

Privilegio de los condomines

1. Copia de la asamblea de los condómines certificada por el administrador del consorcio.
2. Autorización de los condómines para inscribir privilegio certificada por el administrador o el secretario, si lo hubiere, legalizada la firma por notario.
3. Instancia solicitando la inscripción del privilegio.
4. Copia del reglamento del condominio.
5. Recibo Ley 80-99, de RD\$232.00.
6. Recibo Ley 33-91, de RD\$10.00.
7. Sellos Ley 370, de RD\$30.00, uno por el expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
8. Sello Ley 67, de RD\$30.00.
9. Sello Ley 91, de RD\$30.00.

Certificación relativa al status de un inmueble

1. Carta de solicitud (descripción del inmueble, nombre, cédula, dirección y teléfono del solicitante y propósito de la solicitud).
2. Copia fotostática (de las dos caras) del duplicado del inmueble.
3. Recibo por la Ley 80-99, de RD\$232.00.
4. Recibo por la Ley 33-91, de RD\$10.00.
5. Sello por la Ley 370, de RD\$30.00
6. Sello por la Ley 67, de RD\$30.00
7. Sello por la Ley 91, de RD\$30.00.

Duplicado por pérdida

1. Instancia dirigida al Registro de Títulos correspondiente.
2. Declaración jurada formulada por el propietario mediante acto notarial auténtico.
3. Copias de las cédulas del depositante y del propietario.
4. Fotocopia del Título de ambos lados (si lo tuviere).
5. Dos recibos por la Ley 80-99, de RD\$232.00 c/u.
6. Un recibo por la Ley 33-91, de RD\$10.00.
7. Un recibo por la Ley 33-91, de RD\$5.00.
8. Sellos por la Ley 370, de RD\$30.00, uno por el expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
9. Dos sellos por la Ley 67, de RD\$30.00 c/u.
10. Un sello por la Ley 91, de RD\$30.00.
11. Una publicación periodística certificada por el impresor (periódico de amplia circulación nacional).

Resoluciones del Tribunal Superior de Tierras

1. Recibo por la Ley 80-99, de RD\$232.00.
2. Recibo por la Ley 33-91, de RD\$20.00. uno por cada duplicado.
3. Un sello por la Ley 91, de RD\$30.00.
4. Sellos por la Ley 370, de RD\$30.00, uno por expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
5. Un sello por la Ley 67, de RD\$30.00.

Nota: En cada operación es necesario incluir copias de las cédulas o pasaportes (si es extranjero) de las partes envueltas y de los depositantes, salvo excepciones, así como el inventario de los documentos que se depositan.

En caso de que en la Resolución existan transferencias o derechos sucesorales, el dueño o su abogado deberán depositar los recibos probatorios de los pagos impositivos correspondientes.

Recomendamos depositar estos documentos bajo inventario de documentos para tener constancias de su depósito.

El tiempo promedio de obtención del Registro de una Propiedad, en la República Dominicana.

En la actualidad el tiempo para obtener el registro de un derecho de propiedad en la República Dominicana, es variable, existen oficinas que pueden realizar la expedición del nuevo derecho en un plazo de tres (3) días, es el caso del Registro de San Cristóbal el que se encuentra automatizado. Pero a modo general el trámite no excede los veinte (20) días en los todos los Registros del país.

Recomendaciones para adquirir un inmueble.

El sistema de Registros de derechos reales Inmobiliarios de la República Dominicana, goza de gran seguridad. Cualquier persona solo tiene que tomar algunas puntualizaciones para hacer operaciones en el país.

- A) Obtenga información sobre la Titularidad del Inmueble, el propietario debe justificar su derecho de propiedad por medio de un Certificado de Título expedido por el Registrador de Títulos, de la demarcación a la que corresponde el inmueble.
- B) Determine con claridad la calidad del disponente y su estado civil.
- C) Solicite una certificación del estatus Jurídico del Inmueble. Mediante la cual podrá determinar la disponibilidad del mismo.
- D) Solicite una copia del plano del inmueble en la sala de consulta. Si tiene dudas sobre la ubicación del predio procure la asistencia de un profesional de la agrimensura a fin de precisar la ubicación exacta del inmueble, partiendo de las informaciones contenidas en el plano.
- E) En la nueva legislación (Ley 108-05) se establece, la figura de Certificación con Reserva de Prioridad. Solicite conjuntamente con el Titular del derecho una certificación con Reserva de Prioridad. A fin de proteger el eventual negocio jurídico. La certificación con Reserva de Prioridad, evita que el estatus jurídico informado sea modificado durante el plazo de su vigencia, el cual no será mayor de 15 días; se expide con la finalidad de proteger la transacción que se pretende realizar.
- F) Si se trata de una porción de terreno, que se encuentra avalada en una Constancia Anotada dentro de un Certificado de Título, proceda a requerir que el titular solicite el proceso de deslinde antes de la realización de la operación. Si se trata de una parte de un inmueble avalado por un Certificado de Título, proceda a solicitar la correspondiente subdivisión del predio (Por ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, a la que corresponde el inmueble).
- G) No recomendamos adquirir derechos que no se encuentren registrados.
- H) Proceda a inscribir en el Registro de Títulos, una vez sea concretizada la operación.

La legislación nacional no establece restricciones o requisitos especiales para las personas extranjeras que deseen adquirir inmuebles dentro del territorio dominicano.

Una vez que los requisitos documentales y de procedimientos han sido cubiertos, el ingreso o deposito por ante la oficina del Registro de Títulos, correspondiente, constituye el derecho, adquiriendo eficacia jurídica, frente a la colectividad.

EL IMPUESTO SOBRE VIVIENDA Suntuarias y Solares Urbanos No Edificado (IVSS).

Es el impuesto establecido en la Ley 18-88 de fecha 19 de Enero de 1988, el cual se aplica a las viviendas (casas o apartamento) y sobre solares ubicados en zonas urbanas donde no se ha levantado una construcción.

Tienen la obligación de pagar este impuesto, aquellos propietarios de viviendas ubicadas en zonas urbanas o rurales, cuyo valor incluyendo el solar, sea superior CINCO MILLONES DE PESOS (RD\$5,000,000.00) y los solares ubicados en zonas urbanas donde no se haya levantado una construcción o donde esta ocupe menos del 30% de la extensión total de la superficie.

El valor de la vivienda será determinado por la Dirección General de impuestos internos.

En caso de que se desconozca este valor y el interesado desee determinar si califica o no para este pago, el mismo deberá presentarse a la administración o agencia local que le corresponda con los siguientes documentos.

1. Título de propiedad, Constancia Anotada, Sentencia, o acto de venta del inmueble.

2. Plano de la mejora edificada en el Inmueble.

3. Cédulas de identidad y electoral, en caso de ser extranjero, Pasaporte; si es una compañía, tarjeta de identificación tributaria, y si es un representante, deberá presentar poder legalizado que lo autorice a efectuar la actuación o transacción de que se trate.

El valor a pagar será: Uno por ciento (1%) aplicado sobre el excedente del valor del Inmueble de que se trate.

EL IVSS, debe ser pagado anualmente, presentando su declaración jurada con (formulario IVSS-01) en los primeros 60 días del año.

El mismo será pagadero en 2 cuotas semestrales, siendo la primera dentro de los siguientes (10) días, contados a partir de la fecha límite de la presentación de la declaración Jurada de la siguiente forma:

CONCEPTO	FECHA LIMITE	LUGAR
Presentación de la Declaración Jurada (Formulario IVSS-01)	Los primeros 60 días del año	Oficina Virtual Administraciones o Agencias Locales
Primer Pago (Formulario IVSS-02)	11 marzo	Bancos: León, BHD, Progreso, Popular y Administraciones Locales y Colecturías
Segundo Pago (Formulario IVSS-02)	11 de septiembre	Bancos: León, BHD, Progreso, popular y Administraciones Locales y Colecturías

Si el pago se realiza después de la fecha establecida, se aplicará un 10% de recargo por mora sobre el valor del impuesto, por el primer mes o fracción de mes un 4% progresivo e indefinido por cada mes o fracción de mes.

RÉGIMEN LEGAL DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA: LEY 16-95

Las inversiones extranjeras están reguladas por la Ley 16-95 de Inversión Extranjera, adoptada el 20 de noviembre de 1995, conjuntamente con su reglamento de aplicación contenido en el Decreto Presidencial 380-96, luego modificado por el Decreto Presidencial 163-97.

Estas disposiciones legales constituyen uno de los pasos más importantes dentro del proceso de liberalización y apertura de la economía nacional. En efecto, al reconocer que la inversión extranjera contribuye al crecimiento económico y al desarrollo social del país y al instaurar por ello un marco legal atractivo y ventajoso para los inversionistas extranjeros, esta legislación proporciona una de las principales herramientas para promover el flujo de

capitales hacia el país y adaptar la economía dominicana a las tendencias actuales de globalización de mercados.

RESOLUCION DE CONFLICTOS

En la República Dominicana, los diferendos en relación a Derechos Reales Inmobiliarios, son resueltos por ante los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria, mediante la figura jurídica conocida como "Litis Sobre Derechos Registrados"; conforme lo establecido el Artículo 28 de nuestra Ley No.108-05.

Los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de las litis sobre derechos registrados.

PROCESO A SEGUIR

Todo acto de demanda con motivo de una Litis Sobre Derechos Registrados, deberá contener las menciones requeridas tanto por nuestra Ley como por su Reglamento, y los pasos contentivos de dicho proceso son los siguientes:

a)-El apoderamiento del Tribunal de Jurisdicción Original competente mediante Instancia de las partes interesadas, el cual se hace por ante la Secretaría del tribunal, que es la unidad responsable de recibir dicho apoderamiento y lo que iniciará formalmente el proceso;

b-) Depositar la documentación requerida en la Secretaría del tribunal apoderado, contentiva de una instancia que posea los datos generales que identifiquen al interesado, la descripción de las acciones o fundamentos legales que sustenten su pretensión y las especificaciones detalladas, entre otras indicaciones, del o de los inmuebles involucrados en el conflicto, así como la constancia de que ha sido notificado el demandado mediante Acto de Alguacil, documento sine-qua-non para el inicio formal del proceso;

c-) Fijación de audiencia, una vez con toda la documentación en el tribunal. El Juez o Tribunal apoderado del conflicto inmobiliario, es el único competente para apreciar si la litis sobre derechos registrados ha sido iniciada con propósito deliberado de hacer daño, considerando la demanda temeraria y podrá ordenar la reparación de daños y perjuicios, conforme lo dispuesto en nuestra legislación, en beneficio de la parte demandada.

d-) En la etapa de las audiencias, este proceso, por ser de orden contradictorio, celebra dos audiencias: primera audiencia de sometimiento de pruebas y segunda audiencia de fondo. Para la primera las partes presentan las pruebas en que apoyan sus pretensiones, pudiendo solicitar las mismas al Juez cualquier prueba que les resulte inaccesible. En esta audiencia, el Juez debe fijar la fecha de la segunda audiencia, quedando las partes comparecientes debidamente citadas. En la segunda audiencia las partes deben debatir sus pruebas y concluir al fondo, quedando el expediente en estado de fallo.

DURACION PROCESO

Una vez iniciado el proceso, la legislación vigente implica que los procesos no excedan los 180 días desde el inicio hasta el fallo en grado que fueron iniciados. Ofreciendo respuesta pronta a los litigios iniciados.

UNIDADES DE MEDIDAS:

Las propiedades pueden estar expresadas en las siguientes unidades de medidas.

TABLA DE EQUIVALENCIA

1 Caballería Dominicana	76Has., 46As, 36Cas y 14Dm2.
1 Peonía Dominicana	18Has, 86As, 59Cas y 83Dm2.
1 Hectárea	10,000M2.
1 Acre	6.44Tareas
1 Tarea Dominicana	628.8634M2
1 Tarea Dominicana	100 Varas Conuqueras.
1 Tarea Inglesa	752.5179M2
1 Vara Conuquera Dominicana	2.508 metros de longitud
1 Vara Conuquera Cuadrada	6.288635 M2
1 Vara Castellana	0.836 metros de longitud
1 Vara Castellana Cuadrada	0.698737 M2
1 Carreau	20.5847 Tareas
1 Area	100M2
1 Centiárea	1M2
1 Metro	100 centímetros
1 Metro	39.37 pulgadas
1 Metro	3.28083 pies ingleses
1 Pies ingles	0.3048006
1 Decímetro	2.54 centímetros
1 Centímetro	0.01 metro

TABLA DE VALORES ***USADA COMO MEDIDAS DE SUPERFICIES O AREAS DE TERRENO.***

Escala de Valores, representación de medidas de terreno.

1 Hectárea	15.90 Tareas	10,000M2	
1 Tarea		628.86M2	
1 Acre	6.44 Tareas	4,049.84M2	
1 Area		100M2	
1 Centiárea		1.0M2	
1 Decímetro		0.1M2	
1 Vara de tarea (Conuquera*)		2.47M2	=
98.73Pulgadas			
1 Pulgada *		2.54 Centímetros	

- Estas son medidas de longitud, no de superficie.

Nota: Todos los documentos que se someten al tribunal de Tierras que contengan representación de áreas de terreno deben hacerse mediante la representación de: Has, As, Cas, Dcms2. Así, 1 metro cuadrado es igual a 00Has, 00As., 01Cas.

TABLA DE CONVERSION
DE METROSA TAREAS Y VARAS Y VICEVERSA

Para convertir metros a Tareas y Varas:

En este ejemplo, 24 Hectáreas, 36 Áreas, 52 Centiáreas, es igual que metros cuadrados, y se abrevia así: 24 Has., 36As., 52Cas.

Si ignoramos las letras, tendremos:

$$243652 / 628.8634 = 387.44821$$

Aproximado: 387 Ts., 45 VC2

O así: 387.45 Ts.

Recordar que:

<p>1 Tarea tiene 628.8634M2 1 Tarea tiene 100 Varas, es decir que 2.25 Tas, son 2 ¼ Tas. 2.50 Tas, son 2 ½ Tas. 2.75 Tas, son 2 ¾ Tas. 2.99 Tas. Como sólo falta 1 vara se puede . decir que casi son 3 Tareas</p>

Otro ejemplo:

31Has., 00A., 40Cas.

Agrupando sin letras: 310040 / 628.8634 = 492.96937

Aproximado: 492Tas., 97 VC2

O así: 492.97Ts.

Para convertir de Tareas y Varas a Metros².

Ejemplo: 28 Tareas con 48 Varas Conuqueras².

28.48 Tas X 628.8634 = 17910.03 M².

Si lo quieres en Has., As., Cas., se hace lo siguiente:

1 Has., 79 As., 10 Cas., 03 Dcm²