

LaKasa Inmobiliaria

Guía Inmobiliaria

República Dominicana

Información práctica y recomendaciones para comprar o vender
propiedades de forma segura y eficiente.
Aspectos legales, financieros y mejores prácticas.

1. Aspectos Legales de las Transacciones Inmobiliarias

Marco Legal Vigente

Las transacciones inmobiliarias en República Dominicana están regidas principalmente por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, que modernizó el sistema de titulación y estableció los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria. Toda compraventa debe inscribirse ante el Registro de Títulos para ser oponible a terceros.

Documentos Esenciales del Vendedor

- Certificado de Título Original (o Constancia Anotada) emitido por el Registro de Títulos.
- Cédula de Identidad y Electoral vigente (pasaporte si es extranjero).
- Certificación de no deuda de impuestos emitida por la DGII.
- Plano catastral o mensura actualizada de la propiedad.
- Paz y salvo de Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria (IPI).
- Certificación de no hipoteca ni gravamen del Registro de Títulos.

Proceso de Transferencia de Título

1. Firma del contrato de compraventa ante Notario Público.
2. Pago del Impuesto de Transferencia Inmobiliaria (3% sobre el valor de mercado o catastral, el mayor).
3. Depósito de documentos en el Registro de Títulos.
4. Emisión del nuevo Certificado de Título a nombre del comprador.



Verificación previa indispensable

Antes de firmar cualquier contrato, solicite una certificación actualizada al Registro de Títulos para confirmar que la propiedad no tiene gravámenes, hipotecas, embargos ni litigios pendientes. Cuente siempre con asesoría de un abogado inmobiliario certificado.

2. Aspectos Financieros

Impuestos y Costos Asociados

Concepto	Tasa / Monto Referencial
Impuesto de Transferencia Inmobiliaria	3% del valor de mercado
Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria (IPI)	1% anual (exento vivienda única ≤ RD\$9.8M)
Honorarios Notariales	1% – 1.5% del valor de la transacción
Honorarios Abogado / Due Diligence	1% – 2% del valor de la transacción
Registro de Títulos (tasa)	0.2% del valor catastral
Comisión Inmobiliaria	3% – 5% (pagada por el vendedor, negociable)

Financiamiento Hipotecario

Los principales bancos ofrecen préstamos hipotecarios con tasas entre el 8% y 13% anual. El enganche mínimo habitual es del 20% del valor de la propiedad.

- Plazos típicos: 10, 15, 20 o 30 años.
- Algunos bancos ofrecen tasas preferenciales para primera vivienda.
- APAP, BHD León, Banco Popular, Banreservas y Scotiabank son los principales proveedores.
- El CONFOTUR ofrece incentivos fiscales para proyectos turísticos certificados.

 **Presupueste el costo total real**
Además del precio de lista, reserve entre el 5% y 8% adicional para cubrir impuestos, honorarios profesionales, registro y gastos de mudanza o remodelación inicial. Solicitar pre-aprobación bancaria antes de negociar fortalece su posición como comprador.

3. Mejores Prácticas para Transacciones Seguras

Para el Comprador

- Investigue el historial: litigios, herencias no liquidadas ni asentamientos.
- Contrate un topógrafo certificado para confirmar límites y áreas.
- Nunca realice pagos en efectivo sin recibo notarial.
- Solicite certificado energético y de habitabilidad en proyectos nuevos.
- Revise el reglamento de condominio antes de comprar.
- Confirme el uso del suelo con la Alcaldía Municipal.

Para el Vendedor

- Actualice documentación: mensura, paz y salvos, IPI al día.
- Establezca precio realista basado en avalúos profesionales.
- Firme contrato de exclusividad claro con su agencia inmobiliaria.
- Evite aceptar arras sin contrato notarial con consecuencias definidas.
- Declare correctamente el valor ante la DGII para evitar sanciones.

⚠ Señales de Alerta

⚠ Vendedor presiona cerrar sin revisión legal	⚠ Precio muy por debajo del mercado sin justificación
⚠ Documentos con tachaduras o sin sellos	⚠ Resistencia a mostrar Certificado de Título original
⚠ Propietario no presente en la firma	⚠ Solicitud de pago en efectivo o al extranjero

4. Panorama del Mercado Inmobiliario Dominicano

- Santo Domingo: Piantini, Naco, Serralles, Los Cacicazgos y La Esperilla.
- Santiago: Los Jardines, Los Próceres y Cerros de Gurabo.
- Cap Cana / Bávaro / Punta Cana: alta demanda de inversión vacacional.
- Las Terrenas / Samaná: mercado europeo consolidado, alta plusvalía.

¿Necesita asesoría personalizada?

ventas@lakasard.com | lakasard.com