NOMBRE

No. #51

Moción: Salvador Jorge Blanco

Ley sobre Adquisición de Inmuebles por Extranjeros.-

Leído en sesión día 29-11-78 aprobado en lus. Leído. 30-11-78

SENADO DE LA REPUBLICA DOMINICANA

INFORME QUE RINDE LA COMISION PERMANENTE DE FINANZAS DEL SENADO DE LA REPUBLICA SOBRE EL PROYECTO DE LEY DE ADQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS ORIGINADO POR UNA MOCION PRESENTADA POR EL SENADOR POR EL DISTRITO DR. SALVADOR JORGE BLANCO EN FECHA 25 DE OCTUBRE DE 1978.-

Siendo las 10 A.M. horas de la mañana, del día 29 de octubre del año en curso, 1978, la Comisión Permanente de Finanzas del Senado, luego de estudiar dicho proyecto de Ley y de analizar el informe de la Comisión Permanente de Interior y Policía, ha resuelto recomendar al Senado de la República la aprobación de dicho proyecto de Ley con las mismas recomendaciones hechas por la Comisión de Interior y Policía.

POR LA COMISION:

VICTOR GOMEZ BERGES,
Presidente.

MANUEL E. FELIU HERRERA,
Vice-Presidente.

RADHAMES RODRIGUEZ GOMEZ,
Secretario.

MANUEL A. NOLASCO GUZMAN,
VOCAL.

SALVADOR JORGE BLANCO,
Vocal.

ALFONSO CANTO DINZEY,
Vocal.

ELIAS SARRAF EDER,
Vocal.

Santo Domingo de Guzmán, D.N.,
29 de noviembre de 1978.-

INFORME QUE RINDE LA COMISION PERMANENTE DE FINANZAS DEL SENADO DE LA REPUBLICA SOBRE EL PROYECTO DE LEY DE ADQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS ORIGINADO POR UNA MOCION PRESENTADA POR EL SENADOR POR EL DISTRITO DR. SALVADOR JORGE BLANCO EN FECHA 25 DE OCTUBRE DE 1978.-

Siendo las 10 A.M. horas de la mañana, del día 29 de octubre del año en curso, 1978, la Comisión Permanente de Finanzas del Senado, luego de estudiar dicho proyecto de Ley y de analizar el informe de la Comisión Permanente de Interior y Policía, ha resuelto recomendar al Senado de la República la aprobación de dicho proyecto de Ley con las mismas recomendaciones hechas por la Comisión de Interior y Policía.

POR LA COMISION:

VICTOR GOMEZ BERGES,
Presidente.

MANUEL E. FELIU HERRERA,
Vice-Presidente.

RADHAMES RODRIGUEZ GOMEZ,
Secretario.

MANUEL A. NOLASCO GUZMAN,
VOCAL.

SALVADOR JORGE BLANCO,
Vocal.

ALFONZO CANTO DINZEY,
Vocal.

ELIAS SARRAF EDER,
Vocal.

Santo Domingo de Guzmán, D.N.,
29 de noviembre de 1978.-

Comisión de Finanzas y ~~[illegible]~~ Pública
B/ Dr. Antonio Jorge Blanco.

Leído en sesión día 25-[illegible]

LEY SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS

CONSIDERANDO: Que la legislación actual sobre la adquisición de inmuebles por extranjeros es anticuada e incompleta, habiendo sido dictada para otra época y otras circunstancias;

CONSIDERANDO: Que el Estado debe preservar el patrimonio inmobiliar de la Nación dentro de normas razonables;

CONSIDERANDO: Que el Estado debe estimular a que los extranjeros que se establezcan en el país puedan enraizarse y obtener viviendas propias, sin dificultades;

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

ARTICULO PRIMERO: Las personas físicas o jurídicas no dominicanas que deseen adquirir bienes inmuebles en la República deberán obtener previamente una autorización del Poder Ejecutivo, sin lo cual la adquisición no será válida.

ARTICULO SEGUNDO: La autorización indicada en el artículo anterior será necesaria para cualquier tipo de adquisición, sea por compra, permuta, donación o cualquier otra forma que otorgue derecho de propiedad inmobiliar, excepto los casos de herencia o legado. Asimismo será necesaria la previa autorización del Poder Ejecutivo, para que se otorgue a extranjeros una garantía hipotecaria o un privilegio sobre inmuebles radicados en la República.

ARTICULO TERCERO: Quedan exceptuadas del requisito de autorización previa los siguientes casos:

a) Cuando se trata de una compra, por una persona física extranjera, de un solar urbano baldío no mayor de 2,000 metros cuadrados, o de un solar urbano construido con mejoras cuyo valor (sumado el solar y la construcción) no sobrepasen los RD$~~50,000.~~00, o cuando se trate de un apartamento en condominio, cuyo valor no exceda de los RD$50,000.00;

b) Cuando se trate de una compra, por una persona física extranjera, de una propiedad inmueble rural de una extensión no mayor de 6,288.60 metros cuadrados (10 tareas);

c) Cuando se trate de la compra por una persona física extranjera de una cabaña o casa turística o de recreo en urbanizaciones o proyectos de playa o de montaña;

d) Cuando se trata de una compra de inmuebles de cualquier tipo, valor o extensión, hecha por una persona física extranjera casada con dominicano o que tenga uno o mas hijos nacidos en el país;

e) Cuando se trate de una compra de inmuebles de cualquier tipo, valor o extensión hecha por una persona física extranjera que tenga residencia definitiva en el país con por lo menos 5 años de antelación a la fecha de la compra;

f) Cuando se trate de hipotecas o privilegios consentidos en favor de Bancos comerciales extranjeros legalmente radicados en el país.

PARRAFO: Se requerirá siempre la autorización del Poder Ejecutivo, para toda adquisición de inmuebles hecha en el país por personas

jurídicas extranjeras, o por compañías y otras sociedades comerciales extranjeras, o sociedades comerciales dominicanas donde personas físicas o jurídicas extranjeras tengan mas del 25% del capital, o en casos de gobiernos o instituciones oficiales extranjeras.

ARTICULO CUARTO: Las personas obligadas bajo esta ley a obtener el permiso previo del Poder Ejecutivo, deberán elevar una solicitud al Presidente de la República, vía la Secretaría de Estado de Interior y Policía. Esta solicitud deberá contener:

a) Una descripción del inmueble a adquirir, señalando su ubicación, extensión, mejoras que tenga, nombre del dueño actual y valor de la operación a realizar;

b) Una declaración jurada y notarizada hecha por el actual dueño, de que está dispuesto a transferir al extranjero la propiedad, con promesa de hacer la operación cuando se obtenga la autorización;

c) Una certificación del Banco Central de la República, de que las divisas extranjeras traidas al país para realizar la operación de adquisición, han sido debidamente depositadas en el citado Banco y canjeadas por pesos dominicanos; o la certificación de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta de que el adquiriente posee ahorros en el país por valor superior al del precio de la adquisición.

d) Una declaración jurada y notarizada del adquiriente, de que actúa en nombre propio y no como representante o testaferro de un tercero.

ARTICULO QUINTO: Si se han llenado los requisitos establecidos por el artículo cuarto, la solicitud será tramitada por el Secretario de Estado de Interior y Policía al Presidente de la República,- quien, si estima que la operación no afecta los intereses nacionales, otorgará la autorización mediante oficio. La decisión del Presidente de la República, en caso de rechazo de la solicitud, no tendrá - que ser motivada ni será objeto de ningún recurso.

ARTICULO SEXTO: Ningún Registrador de Títulos o Conservador de - Hipotecas, ni ningún otro organismo estatal, recibirán, registrarán o inscribirán actos de adquisición o de garantía inmobiliar realizados en favor de personas físicas o morales de nacionalidad extranjera, a menos de que se anexe al acto la autorización del Poder Ejecutivo - prevista por esta ley, o a menos que el depositante acompañe ese acto con las pruebas de que no necesita la autorización por estar comprendido en una o mas de las excepciones indicadas en el artículo - tercero de la presente ley. Asimismo queda prohibido a los Notarios Públicos instrumentar actas auténticas o legalizar firmas en actos - bajo firma privada que se refieran a adquisiciones de inmuebles, inscripciónes de hipotecas o privilegios en favor de extranjeros, donde no se hayan cumplido los requisitos de la presente ley.

ARTICULO SEPTIMO: Las adquisiciones o los privilegios e hipotecas otorgados en favor de extranjeros en violación a lo prescrito - por la presente ley, son nulos y no producen efectos de transferir - derecho de propiedad o de otorgar garantía inmobiliar en favor de -

las personas a quienes han sido hechas. Además, las personas o entidades que hubieren hecho declaraciones falsas para obtener la autorización o para comprobar la no necesidad de ella, serán considerados reos de falsedad de escrituras auténticas y como tal castigados por las penas establecidas en el artículo 146 del Código Penal.

ARTICULO OCTAVO: La presente ley deroga y sustituye el Decreto No. 2543 de fecha 22 de Marzo del 1945 y sus modificaciones, así como cualquier otra disposición legal que sea contraria a ella.

DADA.... etc.

25/10/78

Leído en sesión día 21-[illegible]-78

SENADO DE LA REPUBLICA DOMINICANA

INFORME QUE RINDE LA COMISION PERMANENTE DE INTERIOR Y POLICIA DEL SENADO, SOBRE EL PROYECTO DE LEY DE AQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS.-

La Comision Permanente de Interior y Policía del Senado después de haber hecho un pormenorizado estudio del Proyecto de ley sobre adquisición de inmuebles por extranjeros, ha concluído de la siguiente forma:

Recomendar al Pleno Senatorial que el referido proyecto de ley sea aprobado con las siguientes modificaciones:

Que la letra a) del Art. 3ro. y su Párrafo se lean de la siguiente manera:

Letra a) Cuando se trata de una compra, por una persona física extranjera, de un solar urbano baldío no mayor de 2,000.00 metros cuadrados, o de un solar urbano construído con mejoras cuyo valor (sumado el solar y la construcción) no sobrepasen los RD$100,000.00, o cuando se trate de un apartamento en condominio, cuyo valor no exceda de los RD$100,000.00;

PARRAFO: Se requerirá siempre la autorización del Poder Ejecutivo, excepto en el caso de los bancos comerciales extranjeros, para toda adquisición de inmuebles hecha en el país por personas jurídicas extranjeras, o por compañías y otras sociedades comerciales extranjeras, o sociedades comerciales dominicanas donde personas físicas o jurídicas extranjeras tengan más del 25% del capital, o en cassos de gobiernos o instituciones oficiales extranjeras.

Que la letra b) del Artículo 4to. se lea así:

Letra b)- Una declaración jurada y notarizada hecha por el actual dueño, de que está dispuesto a transferir al extranjero la propiedad, con promesa de hacer la operación cuando se

SENADO DE LA REPUBLICA DOMINICANA

obtenga la autorización, señalando el valor de la misma.

Por la Comisión:

Helvio Antonio Rodríguez,
Presidente.

Radhames Rodríguez Gómez,
Vicepresidente.

Alfredo Rivas Hernández,
Secretario.

Felipe Segundo Parra Pagán,
Vocal.

Leonidas Armando Pérez y Pérez,
Vocal.

Florentino Carvajal Suero,
Vocal.

Jacobo Antonio Sánchez José,
Vocal.

Santo Domingo de Guzmán, D. N.,
21 de noviembre de 1978.

PROY. CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LAS COMISIONES DE INTERIOR Y POLICIA FINANZAS.

aprobado en 3er Lect. 13-12-78

EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO: Que la legislación actual sobre la adquisición de inmuebles por extranjeros es anticuada e incompleta, habiendo sido dictada para otra época y otras circunstancias;

CONSIDERANDO: Que el Estado debe preservar el patrimonio inmobiliar de la Nación dentro de normas razonables;

CONSIDERANDO: Que el Estado debe estimular a que los extranjeros que se establezcan en el país puedan enraizarse y obtener viviendas propias, sin dificultades;

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

ARTICULO PRIMERO: Las personas físicas o jurídicas no dominicanas que deseen adquirir bienes inmuebles en la República deberán obtener previamente una autorización del Poder Ejecutivo, sin lo cual la adquisición no será válida.

ARTICULO SEGUNDO: La autorización indicada en el artículo anterior será necesaria para cualquier tipo de adquisición, sea por compra, permuta, donación o cualquier otra forma que otorgue derecho de propiedad inmobiliar, excepto los casos de herencia o legado. Asimismo será necesaria la previa autorización del Poder Ejecutivo, para que se otorgue a extranjeros una garantía hipotecaria o un privilegio sobre inmuebles radicados en la República.

ARTICULO TERCERO: Quedan exceptuadas del requisito de autorización previa los siguientes casos:

a) Cuando se trata de una compra, por una persona física extranjera, de un solar urbano baldío no mayor de 2,000 metros cuadrados, o de un solar urbano construído con mejoras cuyo valor (sumado el solar y la construcción) no sobrepasen los RD$100,000.00, o cuando se trate de un apartamento en condominio, cuyo valor no exceda de los RD$100,000.00;

b) Cuando se trate de una compra, por una persona física extranjera, de una propiedad inmueble rural de una extensión no mayor de 6,288.60 metros cuadrados (10 tareas);

c) Cuando se trate de la compra por una persona física extranjera de una cabaña o casa turística o de recreo en urbanizaciones o proyectos

de playa o de montaña;

d) Cuando se trata de una compra, de inmuebles de cualquier tipo, valor o extensión, hecha por una persona física extranjera casada con dominicano o que tenga uno o mas hijos nacidos en el país;

e) Cuando se trate de una compra de inmuebles de cualquier tipo, valor o extensión hecha por una persona física extranjera que tenga residencia definitiva en el país con por lo menos 5 años de antelación a la fecha de la compra;

f) Cuando se trate de hipotecas o privilegios consentidos en favor de Bancos comerciales o financieros extranjeros legalmente radicados en el país.

PARRAFO: Se requerirá siempre la autorización del Poder Ejecutivo, excepto en el caso de los Bancos comerciales o financieros extranjeros, para toda adquisición de inmuebles hecha en el país por personas jurídicas extranjeras, o por compañías y otras sociedades comerciales extranjeras, o sociedades comerciales dominicanas donde personas físicas o jurídicas extranjeras tengan más del 25% del capital, o en casos de gobiernos o instituciones oficiales extranjeras.

ARTICULO CUARTO: Las personas obligadas bajo esta ley a obtener el permiso previo del Poder Ejecutivo, deberán elevar una solicitud al Presidente de la República, vía la Secretaría de Estado de Interior y Policía. Esta solicitud deberá contener:

a) Una descripción del inmueble a adquirir, señalando su ubicación, extensión, mejoras que tenga, nombre del dueño actual y valor de la operación a realizar;

b) Una declaración jurada y notarizada hecha por el actual dueño, de que está dispuesto a transferir al extranjero la propiedad, com promesa de hacer la operación cuando se obtenga la autorización, señalando el valor de la misma.

c) Una certificación del Banco Central de la República, de que las divisas extranjeras traidas al país para realizar la operación de adquisición, han sido debidamente depositadas en el citado Banco y canjeadas por pesos dominicanos; o la certificación de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta de que el adquiriente posee ahorros en el país

ad.-

por valor superior al del precio de la adquisición.

d) Una declaración jurada y notarizada del adquiriente, de que actúa en nombre propio y no como representante o testaferro de un tercero.

ARTICULO QUINTO: Si se han llenado los requisitos establecidos por el artículo cuarto, la solicitud será tramitada por el Secretario de Estado de Interior y Policía al Presidente de la República, quien, si estima que la operación no afecta los intereses nacionales, otorgará la autorización mediante oficio. La decisión del Presidente de la República, en caso de rechazo de la solicitud, no tendrá que ser motivada ni será objeto de ningún recurso.

ARTICULO SEXTO: Ningún Registrador de Títulos o Conservador de Hipotecas, ni ningún otro organismo estatal, recibirán, registrarán o inscribirán actos de adquisición o de garantía inmobiliar realizados en favor de personas físicas o morales de nacionalidad extranjera, a menos de que se anexe al acto la autorización del Poder Ejecutivo prevista por esta ley, o a menos que el depositante acompañe ese acto con las pruebas de que no necesita la autorización por estar comprendido en una o mas de las excepciones indicadas en el artículo tercero de la presente ley. Asimismo queda prohibido a los Notarios públicos instrumentar actas auténticas o legalizar firmas en actos bajo firma privada que se refieran a adquisiciones de inmuebles, inscripciones de hipotecas o privilegios en favor de extranjeros, donde no se hayan cumplido los requisitos de la presente ley.

ARTICULO SEPTIMO: Las adquisiciones o los privilegios e hipotecas otorgados en favor de extranjeros en violación a lo prescrito por la presente ley, son nulos y no producen efectos de transferir derecho de propiedad o de otorgar garantía inmobiliar en favor de las personas a quienes han sido hechas. Además, las personas o entidades que hubieren hecho declaraciones falsas para obtener la autorización o para comprobar la no necesidad de ella, serán considerados reos de falsedad de escritura ~~auténtica~~ pública y como tal castigados por las penas establecidas en el artículo 146 del Código Penal.

ARTICULO OCTAVO: La presente ley deroga y sustituye el Decreto No. 2543 de fecha 22 de Marzo del 1945 y sus modificaciones, así como cualquier otra disposición legal que sea contraria a ella.

ad.-

Santo Domingo de Guzmán, D.N.,
13 de diciembre de 1978.-

00282

Señor
Dr. Abraham Bautista Alcántara,
Presidente de la Cámara de Diputados,
SU DESPACHO.-

Señor Presidente:

Aprobado por el Senado en sesión de esta misma fecha, pláceme remitir a usted para los fines constitucionales el anexo proyecto de ley sobre Adquisición de Inmuebles por Extranjeros.

Este Proyecto de Ley se originó mediante moción presentada por el Senado r del Distrito Nacional Dr. Salvador Jorge Blanco.

Atentamente le saluda,

SENADO
República Dominicana

Juan Rafael Peralta Pérez,
Presidente del Senado.

rh.

Santo Domingo de Guzmán, D.N.,
13 de diciembre de 1978.-

00282

Señor
Dr. Abraham Bautista Alcántara,
Presidente de la Cámara de Diputados,
SU DESPACHO.-

Señor Presidente:

Aprobado por el Senado en sesión de esta misma fecha, pláceme remitir a usted para los fines constitucionales el anexo proyecto de ley sobre Adquisición de Inmuebles por Extranjeros.

Este Proyecto de Ley se originó mediante moción presentada por el Senado r del Distrito Nacional Dr. Salvador Jorge Blanco.

Atentamente le saluda,

SENADO
República Dominicana

Juan Rafael Peralta Pérez,
Presidente del Senado.

rh.

EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO: Que la legislación actual sobre la adquisición de inmuebles por extranjeros es anticuada e incompleta, habiendo sido dictada para otra época y otras circunstancias;

CONSIDERANDO: Que el Estado debe preservar el patrimonio inmobiliar de la Nación dentro de normas razonables;

CONSIDERANDO: Que el Estado debe estimular a que los extranjeros que se establezcan en el país puedan enraizarse y obtener viviendas propias, sin dificultades;

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

ARTICULO PRIMERO: Las personas físicas o jurídicas no dominicanas que deseen adquirir bienes inmuebles en la República deberán obtener previamente una autorización del Poder Ejecutivo, sin lo cual la adquisición no será válida.

ARTICULO SEGUNDO: La autorización indicada en el artículo anterior será necesaria para cualquier tipo de adquisición, sea por compra, permuta, donación o cualquier otra forma que otorgue derecho de propiedad inmobiliar, excepto los casos de herencia o legado. Asimismo será necesaria la previa autorización del Poder Ejecutivo, para que se otorgue a extranjeros una garantía hipotecaria o un privilegio sobre inmuebles radicados en la República.

ARTICULO TERCERO: Quedan exceptuadas del requisito de autorización previa los siguientes casos:

a) Cuando se trate de una compra, por una persona física extranjera, de un solar urbano baldío no mayor de 2,000 metros cuadrados, o de un solar urbano construído con mejoras cuyo valor (sumado el solar y la construcción) no sobrepasen los RD$100,000.00, o cuando se trate de un apartamento en condominio, cuyo valor no exceda de los RD$100,000.00;

b) Cuando se trate de una compra, por una persona física extranjera, de una propiedad inmueble rural de una extensión no mayor de 6,288.60 metros cuadrados (10 tareas);

c) Cuando se trate de la compra por una persona física extranjera de una cabaña o casa turística o de recreo en urbanizaciones o proyectos

2da LEGISLATURA ord. DE 1978

REGISTRADA AL No. 47

en el folio — del libro letra L

No. — de asientos de Leyes, Resoluciones y Decretos votados por el Senado

y consta de cuatro hojas escritas en máquinas a razón de dos espacios interlineales.

Santo Domingo, 17 de Ene 1978

Jefe de la Oficina del Senado

SENADO * República Dominicana *

de playa o de montaña;

d) Cuando se trate de una compra, de inmuebles de cualquier tipo, valor o extensión, hecha por una persona física extranjera casada con dominicano o que tenga uno o más hijos nacidos en el país;

e) Cuando se trate de una compra de inmuebles de cualquier tipo, valor o extensión hecha por una persona física extranjera que tenga residencia definitiva en el país con por lo menos 5 años de antelación a la fecha de la compra;

f) Cuando se trate de hipotecas o privilegios consentidos en favor de Bancos comerciales o financieras extranjeras legalmente radicados en el país;

PARRAFO: Se requerirá siempre la autorización del Poder Ejecutivo, excepto en el caso de los Bancos comerciales o Financieras extranjeros, para toda adquisición de inmuebles hecha en el país por personas jurídicas extranjeras, o por compañías y otras sociedades comerciales extranjeras; o sociedades comerciales dominicanas donde personas físicas o jurídicas extranjeras tengan más del 25% del capital, o en casos de gobiernos o instituciones oficiales extranjeras.

ARTICULO CUARTO: Las personas obligadas bajo esta ley a obtener el permiso previo del Poder Ejecutivo, deberán elevar una solicitud al Presidente de la República, vía la Secretaría de Estado de Interior y Policía. Esta solicitud deberá contener:

a) Una descripción del inmueble a adquirir, señalando su ubicación, extensión, mejoras que tenga, nombre del dueño actual y valor de la operación a realizar;

b) Una declaración jurada y notarizada hecha por el actual dueño, de que está dispuesto a transferir al extranjero la propiedad, con promesa de hacer la operación cuando se obtenga la autorización, señalando el valor de la misma.

c) Una certificación del Banco Central de la República, de que las divisas extranjeras traidas al país para realizar la operación de adquisición, han sido debidamente depositadas en el citado Banco y canjeadas por pesos dominicanos; o la certificación de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta de que el adquiriente posee ahorros en el país

2da LEGISLATURA Ord. DE 1978

REGISTRADA AL No. 47

en el folio — del libro letra L

No. — de asientos de Leyes, Resoluciones y Decretos votados por el Senado

y consta de cuatro hojas escritas en máquinas e razón de dos espacios interlineales.

Santo Domingo, 13 de Dic 1978

Jefe de las Oficinas del Senado

SENADO * República Dominicana *

por valor superior al del precio de la adquisición.

d) Una declaración jurada y notarizada del adquiriente, de que actúa en nombre propio y no como representante o testaferro de un tercero.

ARTICULO QUINTO: Si se han llenado los requisitos establecidos por el artículo cuarto, la solicitud será tramitada por el Secretario de Estado de Interior y Policía al Presidente de la República, quien, si estima que la operación no afecta los intereses nacionales, otorgará la autorización mediante oficio. La decisión del Presidente de la República, en caso de rechazo de la solicitud, no tendrá que ser motivada ni será objeto de ningún recurso.

ARTICULO SEXTO: Ningún Registrador de Títulos o Conservador de Hipotecas, ni ningún otro organismo estatal, recibirán, registrarán o inscribirán actos de adquisición o de garantía inmobiliar realizados en favor de personas físicas o morales de nacionalidad extranjera, a menos de que se anexe al acto la autorización del Poder Ejecutivo prevista por esta ley, o a menos que el depositante acompañe ese acto con las pruebas de que no necesita la autorización por estar comprendido en una o mas de las excepciones indicadas en el artículo tercero de la presente ley. Asimismo queda prohibido a los Notarios públicos instrumentar actas auténticas o legalizar firmas en actos bajo firma privada que se refieran a adquisiciones de inmuebles, inscripciones de hipotecas o privilegios en favor de extranjeros, donde no se hayan cumplido los requisitos de la presente ley.

ARTICULO SEPTIMO: Las adquisiciones o los privilegios e hipotecas otorgados en favor de extranjeros en violación a lo prescrito por la presente ley, son nulos y no producen efectos de transferir derecho de propiedad o de otorgar garantía inmobiliar en favor de las personas a quienes han sido hechas. Además, las personas o entidades que hubieren hecho declaraciones falsas para obtener la autorización o para comprobar la no necesidad de ella, serán considerados reos de falsedad de escritura pública y como tal castigados por las penas establecidas en el artículo 146 del Código Penal.

ARTICULO OCTAVO: La presente ley deroga y sustituye el Decreto No. 2543 de fecha 22 de Marzo del 1945 y sus modificaciones, así como cualquier otra disposición legal que sea contraria a ella.

2da LEGISLATURA ord. DE 1978

REGISTRADA AL No. 47

en el folio —, del libro letra L

No. — de asientos de Leyes, Resoluciones y Decretos votados por el Senado

y consta de cuatro hojas escritas en máquinas a razón de dos espacios interlineales.

Santo Domingo, 13 de dic. 1978

Jefe de las Oficinas del Senado

SENADO * República Dominicana *

CONGRESO NACIONAL

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana a los trece días del mes de diciembre del año mil novecientos setenta y ocho; años 135 de la Independencia y 116 de la Restauración.

Juan Rafael Peralta Pérez,
Presidente.

Florentino Carvajal Suero,
Secretario.

Luz Haydée Rivas de Carrasco,
Secretaria.

rh.

2da LEGISLATURA Oct. DE 1978

REGISTRADA AL No. 47

en el folio — del libro letra Z

No. — de asientos de Leyes, Resoluciones y Decretos votados por el Senado

y consta de cuatro hojas escritas en máquinas a razón de dos espacios interlineales.

Santo Domingo, 13 de Oct. 1978

Jefe de las Oficinas del Senado

SENADO
República Dominicana

EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO: Que la legislación actual sobre la adquisición de inmuebles por extranjeros es anticuada e incompleta, habiendo sido dictada para otra época y otras circunstancias;

CONSIDERANDO: Que el Estado debe preservar el patrimonio inmobiliar de la Nación dentro de normas razonables;

CONSIDERANDO: Que el Estado debe estimular a que los extranjeros que se establezcan en el país puedan enraizarse y obtener viviendas propias, sin dificultades;

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

ARTICULO PRIMERO: Las personas físicas o jurídicas no dominicanas que deseen adquirir bienes inmuebles en la República deberán obtener previamente una autorización del Poder Ejecutivo, sin lo cual la adquisición no será válida.

ARTICULO SEGUNDO: La autorización indicada en el artículo anterior será necesaria para cualquier tipo de adquisición, sea por compra, permuta, donación o cualquier otra forma que otorgue derecho de propiedad inmobiliar, excepto los casos de herencia o legado. Asimismo será necesaria la previa autorización del Poder Ejecutivo, para que se otorgue a extranjeros una garantía hipotecaria o un privilegio sobre inmuebles radicados en la República.

ARTICULO TERCERO: Quedan exceptuadas del requisito de autorización previa los siguientes casos:

a) Cuando se trate de una compra, por una persona física extranjera, de un solar urbano baldío no mayor de 2,000 metros cuadrados, o de un solar urbano construído con mejoras cuyo valor (sumado el solar y la construcción) no sobrepasen los RD$100,000.00, o cuando se trate de un apartamento en condominio, cuyo valor no exceda de los RD$100,000.00;

b) Cuando se trate de una compra, por una persona física extranjera, de una propiedad inmueble rural de una extensión no mayor de 6,288.60 metros cuadrados (10 tareas);

c) Cuando se trate de la compra por una persona física extranjera de una cabaña o casa turística o de recreo en urbanizaciones o proyectos

de playa o de montaña;

d) Cuando se trate de una compra, de inmuebles de cualquier tipo, valor o extensión, hecha por una persona física extranjera casada con dominicano o que tenga uno o más hijos nacidos en el país;

e) Cuando se trate de una compra de inmuebles de cualquier tipo, valor o extensión hecha por una persona física extranjera que tenga residencia definitiva en el país con por lo menos 5 años de antelación a la fecha de la compra;

f) Cuando se trate de hipotecas o privilegios consentidos en favor de Bancos comerciales o financieras extranjeras legalmente radicados en el país;

PARRAFO: Se requerirá siempre la autorización del Poder Ejecutivo, excepto en el caso de los Bancos comerciales o Financieras extranjeros, para toda adquisición de inmuebles hecha en el país por personas jurídicas extranjeras, o por compañías y otras sociedades comerciales extranjeras; o sociedades comerciales dominicanas donde personas físicas o jurídicas extranjeras tengan más del 25% del capital, o en casos de gobiernos o instituciones oficiales extranjeras.

ARTICULO CUARTO: Las personas obligadas bajo esta ley a obtener el permiso previo del Poder Ejecutivo, deberán elevar una solicitud al Presidente de la República, vía la Secretaría de Estado de Interior y Policía. Esta solicitud deberá contener:

a) Una descripción del inmueble a adquirir, señalando su ubicación, extensión, mejoras que tenga, nombre del dueño actual y valor de la operación a realizar;

b) Una declaración jurada y notarizada hecha por el actual dueño, de que está dispuesto a transferir al extranjero la propiedad, con promesa de hacer la operación cuando se obtenga la autorización, señalando el valor de la misma.

c) Una certificación del Banco Central de la República, de que las divisas extranjeras traidas al país para realizar la operación de adquisición, han sido debidamente depositadas en el citado Banco y canjeadas por pesos dominicanos; o la certificación de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta de que el adquiriente posee ahorros en el país

por valor superior al del precio de la adquisición.

d) Una declaración jurada y notarizada del adquiriente, de que actúa en nombre propio y no como representante o testaferro de un tercero.

ARTICULO QUINTO: Si se han llenado los requisitos establecidos por el artículo cuarto, la solicitud será tramitada por el Secretario de Estado de Interior y Policía al Presidente de la República, quien, si estima que la operación no afecta los intereses nacionales, otorgará la autorización mediante oficio. La decisión del Presidente de la República, en caso de rechazo de la solicitud, no tendrá que ser motivada ni será objeto de ningún recurso.

ARTICULO SEXTO: Ningún Registrador de Títulos o Conservador de Hipotecas, ni ningún otro organismo estatal, recibirán, registrarán o inscribirán actos de adquisición o de garantía inmobiliar realizados en favor de personas físicas o morales de nacionalidad extranjera, a menos de que se anexe al acto la autorización del Poder Ejecutivo prevista por esta ley, o a menos que el depositante acompañe ese acto con las pruebas de que no necesita la autorización por estar comprendido en una o mas de las excepciones indicadas en el artículo tercero de la presente ley. Asimismo queda prohibido a los Notarios públicos instrumentar actas auténticas o legalizar firmas en actos bajo firma privada que se refieran a adquisiciones de inmuebles, inscripciones de hipotecas o privilegios en favor de extranjeros, donde no se hayan cumplido los requisitos de la presente ley.

ARTICULO SEPTIMO: Las adquisiciones o los privilegios e hipotecas otorgados en favor de extranjeros en violación a lo prescrito por la presente ley, son nulos y no producen efectos de transferir derecho de propiedad o de otorgar garantía inmobiliar en favor de las personas a quienes han sido hechas. Además, las personas o entidades que hubieren hecho declaraciones falsas para obtener la autorización o para comprobar la no necesidad de ella, serán considerados reos de falsedad de escritura pública y como tal castigados por las penas establecidas en el artículo 146 del Código Penal.

ARTICULO OCTAVO: La presente ley deroga y sustituye el Decreto No. 2543 de fecha 22 de Marzo del 1945 y sus modificaciones, así como cualquier otra disposición legal que sea contraria a ella.

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana a los trece días del mes de diciembre del año mil novecientos setenta y ocho; años 135 de la Independencia y 116 de la Restauración.

Juan Rafael Peralta Pérez,
Presidente.

Florentino Carvajal Cuero,
Secretario.

Luz Haydée Rivas de Carrasco,
Secretaria.

rh.