

#57

Nación: Salvador Jorge Blaues

Ley sobre Adquisición de Inmuebles
por Extranjeros. -



*Leído en sesión
día 29-11-78
aprobado en la
Ses. 30-11-78*

SENADO
REPUBLICA DOMINICANA

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 Berges
VICTOR JORGE BERGES,
Presidente.

Manuel E. Feliu Herrera
MANUEL E. FELIU HERRERA,
Vice-Presidente.

Radhames Rodriguez Gomez
RADHAMES RODRIGUEZ GOMEZ,
Secretario.

Manuel A. Nolasco Guzman
MANUEL A. NOLASCO GUZMAN,
VOCAL.

Salvador Jorge Blanco
SALVADOR JORGE BLANCO,
Vocal.


Alfonso Canto Dinzey
ALFONSO CANTO DINZEY,
Vocal.

ELIAS SARRAF EDER,
Vocal.

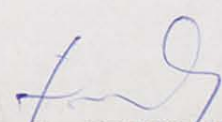
INFORME QUE RINDE LA COMISION PERMANENTE DE FINANZAS DEL SENADO DE LA REPUBLICA SOBRE EL PROYECTO DE LEY DE ADQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS ORIGINA- DO POR UNA MOCION PRESENTADA POR EL SENADOR POR EL DISTRITO DR. SALVADOR JORGE BLANCO EN FECHA 25 DE OCTUBRE DE 1978.-

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.

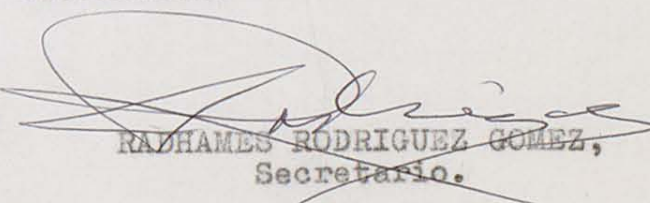
POR LA COMISION:



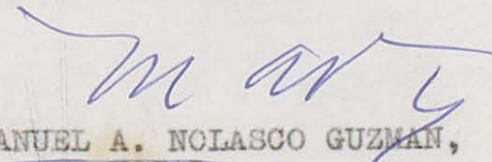
VICTOR GOMEZ BERGES,
Presidente.



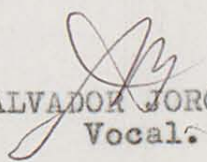
MANUEL E. FELIU HERRERA,
Vice-Presidente.




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 Retención Patrimonial
35 Dr. Roberto José Ramos.

Leído en sesión
del 25-10-78
SENADO
REPUBLICA DOMINICANA

LEY SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS

A.

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 inmobiliario 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 inmobiliaria, 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:

Pág. 2.-

→ 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 anticipación 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.


x → 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~~ 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 notariada 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 traídas 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 adquirente posee ahorros en el país por valor superior al del precio de la adquisición.

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

Pág. 4.-

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

Pág. 5.-

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 

Lido en Sesión
día 21-11-28



SENADO DE LA REPUBLICA DOMINICANA

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

La Comisión 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 concluido 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 construido 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 notariada hecha por el actual dueño, de que está dispuesto a transferir al extranjero la propiedad, con promesa de hacer la operación cuando se

Or V.

[Handwritten signature]

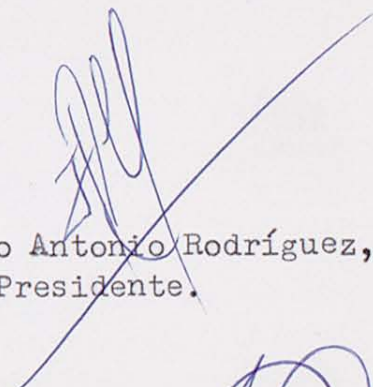
[Handwritten signature]



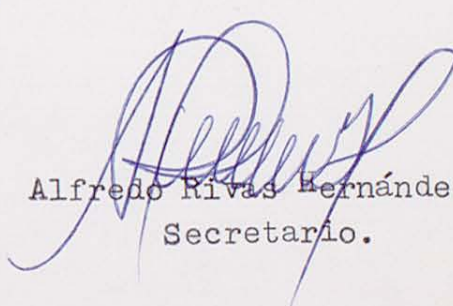
SENADO DE LA REPUBLICA DOMINICANA

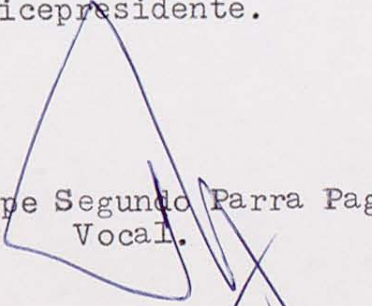
obtenga la autorización, señalando el valor de la misma.

Por la Comisión:

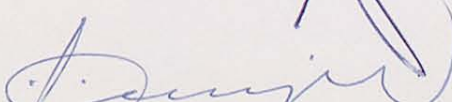

Helvio Antonio Rodríguez,
Presidente.

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.



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 inmobiliario 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 inmobiliaria, 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\$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 6,283.60 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

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO: Proy. de Ley sobre adquisición de inmuebles por extranjeros.

PAG. 2

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 financieras} extranjeros 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 notariada 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 traídas 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 adquirente posee ahorros en el país

ad.-

CONGRESO NACIONAL

Proy. de Ley sobre adquisición de inmuebles por

ASUNTO: extranjeros.

PAG. 3

por valor superior al del precio de la adquisición.

d) Una declaración jurada y notariada del adquirente, 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~~ ^{publica} 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.

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 y del Distrito Nacional Dr. Salvador Jorge Blanco.

Atentamente le saluda,

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.-

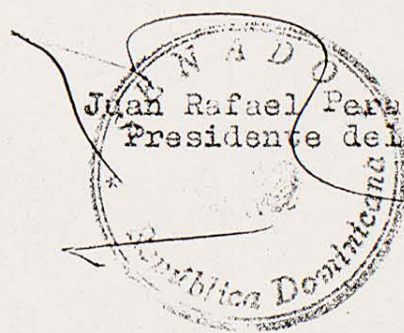
Señor Presidente:

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 y del Distrito Nacional Dr. Salvador Jorge Blanco.

Atentamente le saluda,

Juan Rafael Paralta 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 inmobiliario 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 construido 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

EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

ARTICULO 175: Que la legislación actual sobre la adquisición de in-
muebles por extranjeros se mantenga e incumpla, habiendo sido dicta-
da para otros fines y otros circunstancias;

ARTICULO 176: Que el Estado debe preservar el patrimonio inmobiliario
de la Nación dentro de normas razonables;

ARTICULO 177: Que el Estado debe estimular a que los extranjeros
que se establezcan en el país puedan adquirir y obtener viviendas en
país, sin dificultades;

LA LEY DE LA BIENESTAR

ARTICULO 178: 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 adqui-
sición no será válida.

ARTICULO 179: La autorización indicada en el artículo anterior
será necesaria para cualquier tipo de adquisición, sea por compra, per-
muta, donación o cualquier otra forma que otorgue derecho de propiedad
inmobiliaria, excepto los casos de herencia o legado. Asimismo será neces-
aria la previa autorización del Poder Ejecutivo, para que se otorgue a
extranjeros una garantía hipotecaria o un privilegio sobre inmuebles re-
dibidos en la República.

ARTICULO 180: Quedan exceptuadas del requisito de autorización
previa los siguientes casos:

a) Cuando se trate de una compra, por una persona física extranjera,
de un inmueble cuyo valor no exceda de 5,000 dólares cuadrados, o de
un inmueble cuyo valor (cuando el dólar y la
cuyo valor no exceda de los RD\$100,000.00;

por una persona física extranjera
que extranjero no mayor de 25 años
por una persona física extranjera
dentro de limitaciones e requisitos

2da LEGISLATURA ORD. DE 1978
REGISTRADA AL No. 47
en el folio _____ del libro letra X
No. _____ de asientos de Leyes, Resoluciones
y Decretos votados por el Senado
Y consta de _____
hojas escritas en máquinas a razón de dos
espacios interlineales.
Santo Domingo, 17 de _____ 1978
Jefe de la Oficina de Registro



CONGRESO NACIONAL

ASUNTO: Proy. de Ley sobre adquisición de inmuebles por extranjeros.

PAG. 2.-

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 extranjeras, 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 notariada 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 traídas 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 adquirente posee ahorros en el país

CONGRESO NACIONAL

PAG. 2

ASUNTO: Extranjeros

de Playa o de Montaña;

b) Cuando se trate de una copia, de inscripciones de cualquier tipo, valor o extensión, hecha por una persona física extranjera cuando sea dominicano o que tenga uno o más hijos nacidos en el país;

c) Cuando se trate de una copia de inscripciones de cualquier tipo, valor o extensión hecha por una persona física extranjera que tenga su residencia habitual en el país con por lo menos 5 años de antigüedad en la fecha de la copia;

f) Cuando se trate de hipotecas y privilegios constituidos en favor de bancos comerciales o financieras extranjeras legalmente radicadas en el país;

Artículo 10: Se reputará 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 participen acciones o acciones extranjeras con un 25% del capital, o en acciones de acciones o instituciones financieras extranjeras.

Artículo 11: Las personas obligadas bajo esta ley a obtener el permiso previo del Poder Ejecutivo, deberán elevar un expediente al Jefe de la Oficina, vía la Secretaría de Estado de Interior y Fomento, para solicitar dicho permiso.

e) Las descripciones del inmueble a adquirir, señalando su ubicación, extensión, número que tenga, nombre del dueño actual y valor de la compra.



Jefe de las Oficinas del Senado

Este LEGISLATURA 4-28 DE 1978
REGISTRADA AL No. 47
en el folio del libro letra X
No. de asientos de Leyes, Resoluciones
y Decretos rotados por el Senado
Y consta de
hojas escritas en un número y razón de dos
espacios y folios
Santo Domingo, 13 de Mayo de 1978

CONGRESO NACIONAL
Proy. de Ley sobre adquisición de inmuebles por
extranjeros.

ASUNTO:

PAG. 3

por valor superior al del precio de la adquisición.

d) Una declaración jurada y notariada del adquirente, 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.

CONGRESO NACIONAL

Proy. de ley sobre adjudicación de inmuebles por

ASUNTO: Extranjeros.

PAG. 3

por valor superior al del precio de la adjudicación.

b) Una declaración jurada y notariada del adjudicatario, de que no tiene en nombre propio y no como representante o testatario 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 antes que la operación no afecte 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 Tierras o Conservador de Hipotecas, ni ningún otro organismo estatal, recibirá, registrará o inscribirá actas de adjudicación o de garantía inmobiliaria realizadas 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 con este documento de que no necesita la autorización por estar comprendido en una o más de las excepciones indicadas en el artículo tercero de la presente ley. Asimismo queda prohibido a los Registradores Públicos Instrumentar actas auténticas o legalizar firmas en actos bajo firma privada que se refieran a adjudicaciones 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 adjudicaciones o los privilegios e hipotecas otorgados en favor de extranjeros en violación a lo prescrito por la presente ley no producen efectos de transferencia de dominio de bienes inmuebles, las personas o entidades que hubieran para obtener la autorización e inscripción de los mismos serán de las penalizadas en el artículo octavo de la presente ley.



Jefe de las Oficinas del Senado

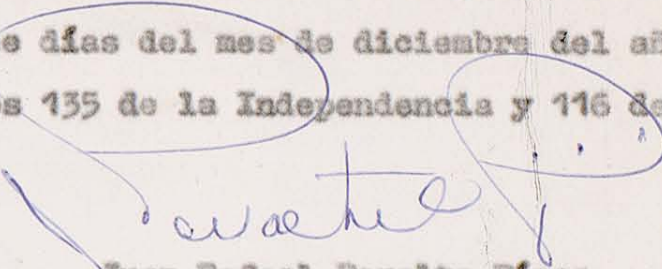
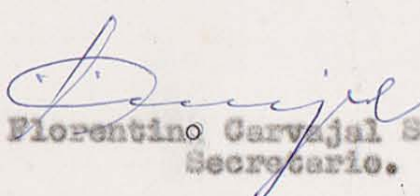
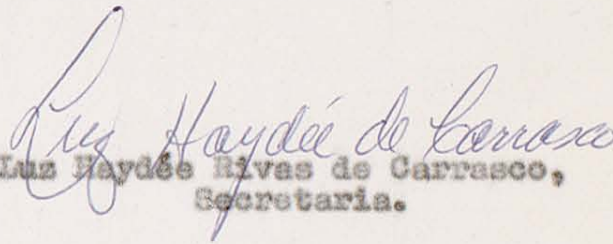
24 LEGISLATURA Ord. DE 1978
 REGISTRADA AL No. 47
 en el folio del libro letra
 No. de asientos de Leyes, Resoluciones
 y Decretos votados por el Senado
 y consta de
 hojas escritas en máquinas a razón de dos
 espacios interlineales.
 Santo Domingo 13 de Diciembre 1978

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO: Proy. de ley sobre adquisición de inmuebles por
extranjeros.

PAG. 4.-

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.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO

[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]

2^a LEGISLATURA ord. DE 1978

REGISTRADA AL No. 47

en el folio 1 del libro letra X

No. 1 de decretos de Leyes, Resoluciones
y Decretos vetados por el Senado

y consta de una
hojas escritas en minúsculas a razón de dos
ejemplares ordinarios

Santo Domingo, 13 de Julio 1978

W. N. A. D.
Jefe de las Oficinas del Senado





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 inmobiliario 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 inmobiliaria, 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 construido 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

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO: Proy. de Ley sobre adquisición de inmuebles por extranjeros.

PAG. 2.-

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 traídas 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

CONGRESO NACIONAL
Proy. de Ley sobre adquisición de inmuebles por
extranjeros.

ASUNTO:

PAG. 3

por valor superior al del precio de la adquisición.

d) Una declaración jurada y notariada del adquirente, de que actúa en nombre propio y no como representante o testafierro 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.

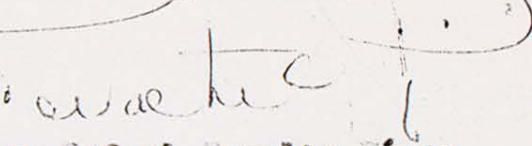
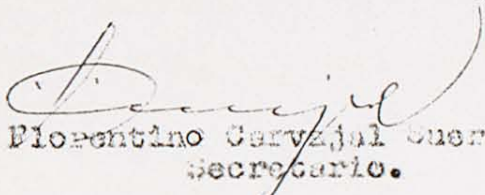
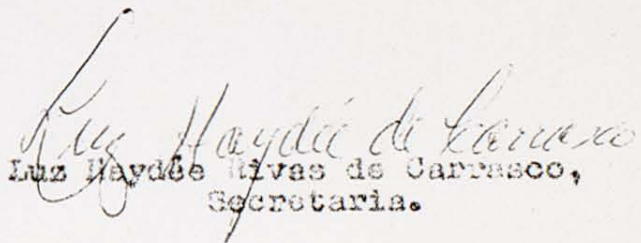
ARTICULO OCTAVO: La presente ley deroga y sustituye el Decreto No. 2543 de fecha 22 de Marzo del 1945 y sus modificaciones, así como cualquier otra disposición legal que sea contraria a ella.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO Proy. de ley sobre adquisición de inmuebles por extranjeros.

PAG. 4.º

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 Cervizjal Bueno,
Secretario.
Luz Haydée Rivas de Carrasco,
Secretaria.