

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo de Guzmán
21 de marzo del 2006

DETEREL 0090/2006.

A la : **Lic. Mayra Ruiz de Astwood,**
Coordinadora de Comisiones Permanentes

Atención : Comisión Permanente de Justicia y Derechos humanos

De : **Welnel D. Félix F.**
Director Departamento Técnico de Revisión Legislativa

Asunto : Opinión sobre proyecto de ley mediante el cual se
Modifican los artículos 2,11,12,15,16,17,108,109,110,
Párrafo 2 y del artículo 41 y literal b del párrafo 2 y 3
del artículo 42 y párrafo 3 Párrafo 1 del artículo
del artículo 111 y 23 de la ley No. 108-05 del 23 de
marzo del 2005. Sobre Registro Inmobiliario.

Referencia. : Oficio No. 001439 de fecha 15 de marzo del 2006,
Expediente No. 01229-2006-PLO-SE

En atención a su comunicación de referencia, en la que nos solicita realizar el correspondiente estudio y remitir la opinión sobre el proyecto de ley indicado en el asunto. Después de analizar dicho proyecto tenemos a bien expresarle lo siguiente:

Contenido del Proyecto de Ley:

PRIMERO: Se trata de un Proyecto de Ley mediante el cual se modifica el artículo 2 de la Ley que modifica los artículos 2,11,12,15,16,17,41,108,109,110, Párrafo 1 del artículo 111 y 23 de la ley No. 108-05 del 23 de marzo del 2005. Sobre Registro Inmobiliario.

SEGUNDO: Dicho proyecto fue presentado por los señores Andrés Bautista García y Enriquillo Reyes Ramírez, Senadores de la República por las provincias Espaillat y Monseñor Nouel en fecha, 03 de marzo del año 2006.

Facultad Legislativa Congresual:

De acuerdo a la facultad legislativa congresual para legislar sobre esta materia está fundamentada en el Art. 37, numeral 1 y 23 de la Constitución que enuncia lo siguiente:

Art. 37 numeral 1: “ *Establecer los impuestos o contribuciones generales y determinar el modo de recaudación*”

Art. 37 numeral 23: “*Legislar acerca de toda materia que no sea de la competencia de otro Poder del Estado o contraria a la Constitución*”.

Impacto de la Vigencia de la Ley:

El proyecto de Ley será de gran impacto, ya que el mismo contiene varios aspectos importantes cuyo objetivos son el de dotar a los ciudadanos de mecanismos que garanticen y protejan sus derechos inmobiliarios, así como de una institución como el Abogado del Estado que salvaguarde los derechos del Estado Dominicano y que logre la eficiencia, efectividad y ejecutoriedad en todos los procedimientos ante la jurisdicción inmobiliaria.

Aspectos Constitucionales:

Después de analizar el Proyecto de Ley, **ENTENDEMOS** que no es contrario a la Constitución.

Aspectos Legales

1.- Desmonte Legal

El Proyecto de Ley se fundamenta y toca las siguientes disposiciones legales:

- a) La Constitución de la República en su Art. 37 numeral 01 y 23.
- b) Vista la Ley No. 108-05 del 23 de Marzo del 2005, Sobre Registro Inmobiliario.
- c) Visto la Ley No. 288-04, de fecha 28 de diciembre del 2004, sobre Reforma Fiscal.
- d) Vista la Ley sobre Catastro Nacional, No. 317, del 14 de Junio de 1968.

- e) Vista La Ley No. 78-03 del 15 de abril del 2003, que aprueba el Estatuto del Ministerio Público.

Técnica Legislativa

En lo referente al Proyecto de Ley que modifica varios artículos de la Ley No. 108-05 del 23 de marzo del 2005, Sobre Registro Inmobiliario objeto de nuestro estudio tenemos a bien establecer, después de haber revisado la técnica legislativa:

1. El título del proyecto de Ley dice ***“Proyecto de Ley que Modifica varios Artículos de la Ley No. 108-05 Sobre Registro Inmobiliario”***, en tal sentido tenemos a bien sugerir la eliminación de la frase ***Proyecto de*** en el entendido que la misma representa el estado en que se encuentra el expediente, no así el título que llevará la Ley.

2. En cuanto a los considerandos del proyecto de ley, atendiendo a lo establecido en el Manual de Técnica Legislativa, en el título “Estructura de la Parte Normativa” punto 4.1.1.3, acerca de los Considerandos que nos dice que deben numerarse para una mejor ubicación de los mismos, en tal virtud proponemos una redacción en donde se establezcan de la siguiente manera:

“CONSIDERANDO PRIMERO”

“CONSIDERANDO SEGUNDO”...

3. El artículo 4 del presente proyecto establece la modificación de los artículos 41 y 42 de la Ley No. 108-05 del 23 de marzo del 2005, Sobre Registro Inmobiliario; y este dice lo siguiente: ***“ARTICULO 4- Se modifican los artículos 41y 42 de la Ley No. 108-05 del 23 de marzo del 2005, Sobre Registro Inmobiliario, para su contenido sea el siguiente:***

Artículo 41: Inmuebles que se adjudiquen por primera vez. Los inmuebles situados en el territorio de la República Dominicana, que se adjudiquen por primera vez en la Jurisdicción Inmobiliaria, de acuerdo a las disposiciones de la presente ley, deberá pagarse una contribución especial.

Párrafo I. Son contribuyentes los poseedores a título de dueño o quienes los representen a su nombre, contemplados en el Título III, Capítulo I, de la presente ley bajo el proceso de saneamiento.

Párrafo II. La base imponible de la contribución especial establecida en este artículo está constituida por la valuación fiscal de los inmuebles, determinada de conformidad con la Certificación de Avalúo que emita la Dirección General de Catastro Nacional.

Párrafo III. La contribución a pagar es del uno por ciento (0.5%), y se aplica sobre la base imponible determinada de conformidad con el Párrafo II.

Párrafo IV. El pago de la contribución especial es efectuado por el reclamante o quien lo represente a su nombre, depositando en el Banco del Estado habilitado el importe correspondiente. El Juez que interviene en la causa no procederá a adjudicar ningún derecho sobre el inmueble reclamado sino hasta cuando se haya demostrado que el pago de la contribución especial ha sido efectuado.

Párrafo V. Quedan exentos de la contribución especial de este artículo:

- a) Los inmuebles que se adjudiquen a favor del Estado Dominicano;***
- b) Los inmuebles que se adjudiquen a favor de instituciones benéficas;***
- c) Los inmuebles que se adjudiquen a favor de organizaciones religiosas;***
- d) Los inmuebles cuyos valores individuales no excedan el equivalente a tres cientos (300) salarios mínimos establecidos para el personal del sector público.***

Artículo 42: Cada vez que se emita un nuevo Certificado de Título producto de la transmisión de derechos reales, debe pagarse una contribución especial.

Párrafo I. Son contribuyentes los propietarios o adquirentes, o quienes los representen a su nombre, que contempla el Título V, Capítulo I, de la presente ley.

Párrafo II. La base imponible de la contribución especial establecida en este artículo es la siguiente:

- a) Para inmuebles urbanos edificados destinados a viviendas, y para inmuebles urbanos no edificados, la base imponible la constituye la valuación fiscal establecida para el cálculo del Impuesto sobre la Vivienda Suntuaria y los Solares Urbanos No Edificados;***
- b) Para el resto de los inmuebles, urbanos y rurales, independientemente del destino o uso que se le asigne a los mismos, la base imponible la constituye la valuación fiscal establecida de conformidad con la Certificación de Avalúo que emita la Dirección General de Catastro Nacional.***

Párrafo III. La contribución a pagar es de Cinco Mil Pesos Oro Dominicanos (RD \$ 5,000.00), ajustado por la inflación y se aplica sobre la base imponible determinada de conformidad con el Párrafo II.

Párrafo IV. El pago de la contribución especial debe ser efectuado, indistintamente, por la persona que transmita el derecho o por la persona a cuyo favor se deba expedir el nuevo Certificado de Título, o quienes los representen a su nombre, depositando en el Banco del Estado habilitado el importe correspondiente.

Párrafo V. El Registrador de Títulos respectivo no procederá a registrar la transmisión de ningún derecho sobre el inmueble sino hasta cuando se haya demostrado que el pago de la contribución especial ha sido efectuado.

Párrafo VI. Quedan exentos de la contribución especial de este artículo:

- a) Los inmuebles que se transmitan a favor del Estado Dominicano;***
- b) Los inmuebles que se transmitan a favor de las instituciones benéficas;***
- c) Los inmuebles que se transmitan a favor de las organizaciones religiosas;***
- d) Los solares urbanos edificados destinados a viviendas, que se encuentren exentos del pago conforme a la Ley Número 18-88 del 5 de Febrero de 1988”***

Sin embargo esta propuesta se trata de una transcripción in-extensa de los artículos 41 y 42 que sólo modifica los párrafos 2 y 3 del artículo 41 ; y el literal b) del párrafo 2 y el párrafo 3 del artículo 42, permaneciendo el resto del contenido sin cambio alguno. En tal sentido, atendiendo a la Técnica Legislativa “*El texto normativo correcto tiene que ser: preciso, claro y conciso*”, es decir debe referirse sólo a las modificaciones que se pretenden introducir.

Por otra parte, el artículo modifica dos artículos de la ley, que tratan temas diferentes, por lo que la modificación conjunta contribuye a una incomprensión legislativa.

A partir de lo explicado, sugerimos dividir en dos artículos el artículo 4 del presente proyecto, y que las modificaciones que ambos introducen versen exclusivamente sobre el mandato que se quiere modificar, en una redacción alterna que diga de la siguiente manera:

“ARTICULO 4. Se modifican los párrafos 2 y 3 del artículo 41, de la Ley 108-05 del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que diga de la presente forma:

Párrafo 2. La base imponible de la contribución especial establecida en este artículo está constituida por la valuación fiscal de los inmuebles, determinada de conformidad con la Certificación de Avalúo que emita la Dirección General de Catastro Nacional.

Párrafo 3. La contribución a pagar es del uno por ciento (0.5%), y se aplica sobre la base imponible determinada de conformidad con el Párrafo II.

ARTÍCULO 5. Se modifican el literal b) del párrafo 2 y el párrafo 3 del artículo 42, de la ley No. 108-05 del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que diga de la siguiente forma:

Literal b)- Para el resto de los inmuebles, urbanos y rurales, independientemente del destino o uso que se le asigne a los mismos, la base imponible la constituye la valuación fiscal establecida de conformidad con la Certificación de Avalúo que emita la Dirección General de Catastro Nacional.

Párrafo III. La contribución a pagar es de Cinco Mil Pesos Oro Dominicanos (RD \$ 5,000.00), ajustado por la inflación y se aplica sobre la base imponible determinada de conformidad con el Párrafo II.”

Cabe destacar que consecuentemente al mismo tiempo que se cambia el orden de los artículos a partir del artículo cuatro del proyecto, se anexaría uno más y cambiaría el orden de los actuales.

4. El texto legal de acuerdo al Manual de Técnica, debe establecer cuando será la entrada en vigencia del mismo, por lo tanto sugerimos la creación del artículo 11 en una redacción alterna que diga así:

“Art. 11.- La presente ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación.”

Después de lo analizado y expresado, **SOMOS DE OPINION**, que la comisión encargada del conocimiento del proyecto de ley de modificación a la Ley No. 108, sobre Registro Inmobiliario se aboque a su estudio, pudiendo observar los elementos antes indicados.

Atentamente,

Wenel D. Feliz.
Director del Departamento Técnico
de Revisión Legislativa