



04/08/2025

G. L. Núm. 4534XXX

Señores
XXXX

Distinguidos señores:

En atención a su comunicación recibida en fecha XXX, mediante la cual en virtud del artículo 4 de la Norma General Núm. 07-22¹, que regula la aplicación de la exigibilidad de la constancia fehaciente de pago por parte de los notarios públicos, consulta lo siguiente;

- a) En caso de que un adquirente de una vivienda haya realizado pagos parciales en efectivo que exceda el monto establecido en el literal a) del artículo 4 de la citada Norma, con la finalidad de pagar el inicial del inmueble, lo cual sucede previo a la formalización del crédito ¿cuál sería el tratamiento aplicar para los expedientes puedan ser tramitados, para los casos donde el adquirente haya realizado pagos directamente en la caja de la constructora?
- b) ¿Para los casos de compraventa entre particulares donde no se ha avanzado la diferencia y que se realizará al momento de la firma del contrato o posterior al desembolso del préstamo, cuál sería la constancia de pago ya que el mismo no ha ocurrido?

Esta Dirección General le informa que, en virtud del artículo 64 de la Ley Núm. 155-17², así como la Norma General Núm. 07-2022, está prohibido liquidar, pagar o aceptar liquidación o el pago en efectivo por concepto de constitución o transmisión derechos sobre un inmueble que excedan el monto de un millón de pesos dominicanos o su equivalente en cualquier moneda extranjera.

En el caso planteado, la constructora debió observar lo establecido en el párrafo II del artículo 4 de la citada norma, el cual dispone que en aquellos casos en los cuales medien pagos parciales o pagos futuro, los pagos o el pago en efectivo permitido solo será hasta el referido umbral, por lo que una vez alcanzado el tope no se podrá realizar pagos en efectivo adicionales, aunque el monto sea inferior al umbral.

Es importante señalar que, en caso de que la constructora acepte pago de inicial de inmueble en efectivo superando el umbral establecido, puede ser pasible de una sanción administrativa en los términos del literal i) del artículo 69 de la referida Ley Núm. 155-17.

En cuanto al tratamiento que se le daría a este caso al momento de que se proceda a pagar el Impuesto sobre Transferencia Inmobiliaria del inmueble, que es el aspecto de su consulta, le sugerimos depositar el caso para su estudio, ponderación, revisión y toma de decisión, al mismo tiempo depositar la documentación que permita validar que efectivamente fueron realizados los pagos y que fueron recibidos por la constructora, así como la evidencia de la capacidad económica de quien erogó los pagos, sin que esto implique la inobservancia de lo dispuesto en el Aviso 07-25.

¹ De fecha 29 de marzo de 2022.

² Contra el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.





**IMPUESTOS
INTERNOS**

G. L. Núm. 4534XXX

Finalmente, con relación al punto número dos, en este caso como no se ha realizado un pago, debe aportarse el contrato suscrito por las partes contratantes en el cual se establezca cómo operaran los pagos a futuro, fecha y forma y a través de que medio se estará pagando.

Atentamente,


Ubaldo Trinidad Cordero
Gerente Legal

UTC

