

PROPIEDAD FRACCIONADA O FRACTIONAL

La propiedad fraccionada, es un producto inmobiliario que se ha desarrollado mayormente en los mercados anglosajones, y que hoy en día se ha puesto muy de moda en diferentes destinos turísticos del Caribe, dentro de los cuales se encuentra la República Dominicana, con miras a ofrecer un producto más económico a los adquirientes de segundas casas para fines vacacionales.

La Propiedad Fraccionada o “Fractional” como se le conoce en inglés, consiste en compartir un inmueble entre varias personas, quienes adquieren participaciones (acciones) de la compañía propietaria del Inmueble, las cuales les permiten disfrutar de dicho inmueble varias veces al año.

Lo que hace atractiva esta modalidad (i) para el adquiriente, es la oportunidad de disfrutar de un inmueble de lujo por un 15% - 20% de su valor de venta estimado así como la posibilidad de vender su participación en la compañía en el momento y al precio que desee, y (ii) para el promotor o vendedor del producto, la facilidad de vender inmuebles por fracciones lo que hace más sencilla la venta de una propiedad inmobiliaria.

Obviamente, que la Propiedad Fraccionada, es un producto destinado a aquellas personas que no disponen de un presupuesto (clase media), para adquirir un inmueble de lujo para disfrutarlo solamente dos o tres veces al año.

Veamos un ejemplo: Disponemos de un Inmueble que vale US\$500,000 a este monto, le añadimos un 20% por concepto de venta fraccionada, es decir US\$500,000 más 20% = US\$600,000. Este monto lo dividimos entre cuatro (4) compradores $US\$600,000 / 4 = US\$150,000$. En consecuencia, cada comprador podrá disfrutar de la propiedad tres (3) meses al año por solo US\$150,000.00 cada uno.

Es atractivo verdad?, ahora bien en la República Dominicana, no existe una legislación que prevea la Propiedad Fraccionada, ni que la prohíba tampoco. La práctica de este tipo de venta de inmuebles debe realizarse a la luz de las disposiciones de la Ley 479-08 que regula las sociedades comerciales, y tomando en consideración las disposiciones de la Ley 108-05 que rigen la materia inmobiliaria.

De conformidad con las disposiciones de la Ley 108-05, en la República Dominicana, existe la posibilidad de ser co-propietario de un inmueble y así se hace constar en el Certificado de Título de Propiedad correspondiente, pero al momento de la venta del Inmueble los co-propietarios tienen necesariamente que constituirse en vendedores indivisos del inmueble (como si fuera una sola persona la que vende) a menos que se lleve a

cabo previamente un proceso de partición de la propiedad ante los tribunales correspondientes.

En el caso de la Propiedad Fraccionada, adquirida a través de la compra de participaciones (acciones) de una compañía propietaria de un inmueble, el Certificado de Título del Inmueble indica a la compañía como la propietaria del inmueble y no así a ninguno de los adquirientes, quienes son indirectamente propietarios del inmueble por haber adquirido las acciones de la compañía. En esta virtud no será expedido un Certificado de Título a nombre de los adquirientes de la propiedad de manera fraccionada.

A la hora de pensar en adquirir una propiedad fraccionada, recomendamos, informarse bien de la modalidad del negocio, y de los vendedores, así como, de la mano de un profesional del derecho realizar una debida diligencia que le permita confirmar la viabilidad de la adquisición del inmueble y minimizar los riesgos de su inversión.