



ARTICULO

INTERNACIONAL

OCTUBRE 2014

Comprar vivienda en Dubái: un marco legal de plenas garantías

EDUARDO DELAGE

Asociado Senior, Lupicinio Middle East

La sólida estructura legislativa del mercado inmobiliario ha convertido el Emirato en uno de los lugares más atractivos del mundo para invertir

Dubái, 19 de septiembre del 2014.- La economía de Oriente Próximo ha venido sufriendo, a lo largo de los últimos años, importantes cambios como consecuencia de la inestabilidad política derivada de las revueltas populares conocidas como 'primavera árabe' y las sanciones contra Irán impuestas por EE.UU. que han afectado al comercio y la inversión en la zona.

La percepción para los mercados extranjeros sobre el mercado inmobiliario –*Real Estate*– en estos países es de gran escepticismo, ya que aunque existe un marco legal que protege el derecho de los inversionistas extranjeros –copropiedad, registro de título protegido por ley, oponibilidad de título frente a terceros–, en la práctica, existen carencias de la ejecución de estas garantías.

Pese a esto, en el Emirato de Dubái, esta protección es latente por decisión del jeque Mohammed Bin Rashid Al Maktoum, quien en mayo de 2002 decretó que las propiedades inmobiliarias estarían disponibles para ser adquiridas por extranjeros en un régimen inédito hasta el momento de dominio absoluto.

El mercado inmobiliario de Dubái

El marco legislativo inmobiliario se desarrolló de manera considerable entre los años 2002 y 2010. Hasta el momento, han surgido pequeñas modificaciones que no han alterado sustancialmente la legislación precedente.

En 2007, con la creación de la Autoridad Reguladora de Real Estate –RERA– en Dubái, se ha logrado que el mercado inmobiliario haya conseguido una estabilidad y fortaleza sin precedentes. El RERA juega un papel crucial para el desarrollo y supervisión de las propiedades inmobiliarias y para la evolución del marco y desarrollo legislativo.

Otro importante hito para la seguridad jurídica fue la entrada en vigor en 2007 de la llamada 'Ley del fideicomiso', que supuso una protección para las inversiones en las ventas sobre plano en promociones ya en curso. Posteriormente y como complemento a esta ley, se creó el registro provisional inmobiliario que ofrece una mayor protección a los compradores sobre los derechos de adquisición.

En relación a las diferentes vicisitudes derivadas de la compraventa de bienes inmuebles, en el año 2008 la autoridad legislativa creó el registro de los intereses derivados de las hipotecas sobre bienes inmuebles con mecanismos de ejecución y venta de bienes en subasta pública. En primer momento, este registro fue destinado a proporcionar a los bancos y otras entidades

financieras la confianza necesaria para otorgar prestamos de compra de propiedades en Dubái como garantía frente a la morosidad.

Como medida de control de las tensiones y conflictos producidos entre los actores principales del mercado inmobiliario durante la crisis del 2008, se promulgó la Ley 9 de 2009, por la que se establece un proceso definido desde el desarrollo de la obra hasta el incumplimiento del pago por parte del comprador de una vivienda.

Estas disposiciones fueron ratificadas por la Resolución número 6 del Consejo Ejecutivo de 2010, que introdujo además la facultad del comprador de un bien inmueble de forzar la extinción de un contrato de compraventa por incumplimiento del constructor.

Por último, desde finales de 2010, el desarrollo legislativo ha sido relativamente equilibrado. En 2011, una circular emitida por el *Dubai Land Department* confirmó la prohibición a las empresas radicadas en paraísos fiscales, a excepción de las sociedades establecidas en la

zona franca de Jebel Ali, de ser propietarias de bienes inmuebles en Dubái.

Mercado maduro y con activos de calidad

Así y actualmente, nos encontramos con un mercado maduro, con activos de calidad y una buena ubicación que hace que conserven su valor y capten interés por parte del inversionista extranjero. También los locales comerciales se han convertido en un mercado emergente que proporciona importantes rendimientos por alquileres.

En nuestra opinión, en la medida en que la recuperación del mercado inmobiliario dubaití se ha basado en una sólida estructura legislativa, ha sido un factor contribuyente de protección, certeza y seguridad en las inversiones extranjeras. Todo ello unido a la seguridad legal que ofrece Dubái y la realización de numerosas obras derivadas de la organización de la Exposición Universal de 2020, hacen de Dubái uno de los mercados inmobiliarios más atractivos del mundo.

PARA MÁS INFORMACIÓN

EDUARDO DELAGE

Asociado Senior, Lupicinio Middle East

edg@lupicinio.com

+971 44 53 16 88