

Ley 189-11  
**para desarrollo de mercado  
hipotecario y el fideicomiso**



**BMR**

Conoce y defiende tus derechos

[www.mejjaricart.com](http://www.mejjaricart.com)

-1-

**EL CONGRESO NACIONAL**  
**En Nombre de la República**

**Ley No. 189-11**

**CONSIDERANDO PRIMERO:** Que es supremo interés de la nación establecer políticas que faciliten el desarrollo de proyectos habitacionales, principalmente de viviendas de bajo costo, que reduzcan el importante déficit habitacional de la República Dominicana.

**CONSIDERANDO SEGUNDO:** Que para suplir este déficit se necesitan recursos, así como la optimización del uso de los mismos, de forma que la población de menos ingresos, que en la generalidad de los casos no es sujeto de crédito, pueda tener acceso a ofertas de viviendas con características y condiciones que les resulten asequibles.

**CONSIDERANDO TERCERO:** Que para ese y otros propósitos es importante impulsar el crecimiento y diversificación del mercado hipotecario y de valores en la República Dominicana, para lo que se requiere crear o perfeccionar las figuras jurídicas, instrumentos financieros y procedimientos judiciales que permitan tal desarrollo.

**CONSIDERANDO CUARTO:** Que la creación de figuras como la del fideicomiso se viene reclamando desde hace varias décadas en la República Dominicana, cuya inexistencia en nuestro derecho nos ha colocado en condición de desventaja frente a la mayoría de las legislaciones extranjeras.

**CONSIDERANDO QUINTO:** Que se requiere desarrollar herramientas novedosas que permitan el financiamiento del mercado hipotecario a través del mercado de capitales, tales como la titularización de carteras hipotecarias, de manera que a través de ellas se puedan canalizar los recursos de ahorro del mercado de capitales hacia el financiamiento de viviendas.

**CONSIDERANDO SEXTO:** Que se hace necesario modificar el marco legal aplicable a la titularización de cartera hipotecaria y a las letras hipotecarias en la medida en que se han identificado elementos estructurales que no han permitido el desarrollo de estos instrumentos en el país.

**CONSIDERANDO SÉPTIMO:** Que la evolución de otros países de la región ha comprobado que el crecimiento económico está estrechamente vinculado al desarrollo del mercado de valores, toda vez que contribuye al aumento del flujo de recursos hacia los

-2-

sectores productivos de la economía y a minimizar el riesgo sistémico, generando en consecuencia, mayor riqueza y empleos en el país, por lo que se hace necesario ampliar la gama de instrumentos y valores de oferta pública que puedan ser transadas en dicho mercado como alternativa de inversión para los fondos de pensiones y demás inversionistas institucionales.

**CONSIDERANDO OCTAVO:** Que la reciente experiencia internacional derivada de la crisis financiera que sacudió al mundo ha dejado importantes lecciones que invitan a todas las economías a fortalecer sus marcos regulatorios y de supervisión en aras de afinar y redoblar el monitoreo y prevención de eventuales riesgos.

**CONSIDERANDO NOVENO:** Que para la dinamización del mercado hipotecario y de valores es igualmente importante hacer más expeditos los procedimientos administrativos, necesarios para obtener las autorizaciones correspondientes a esos nuevos instrumentos financieros que pudieren ser utilizados con ese fin, velando a la vez porque se asegure una efectiva regulación y supervisión de los actores que proteja los derechos de los terceros, en un ambiente de prudencia.

**CONSIDERANDO DÉCIMO:** Que es importante mejorar los procedimientos judiciales existentes para la ejecución inmobiliaria, de forma que sean más expeditos y permitan una solución oportuna de los casos, evitando las dilaciones y a la vez garantizando el debido proceso, lo que coadyuvará al desarrollo del mercado hipotecario e incentivará la participación de actores que aseguren el flujo de recursos.

**CONSIDERANDO DECIMOPRIMERO:** Que aunque en nuestro derecho existen algunas disposiciones legales o reglamentarias que de manera diseminada prevén algunas figuras, instrumentos o procesos relativos al mercado hipotecario y de valores, mediante la presente ley se persigue complementar el marco jurídico existente, actualizándolo a las corrientes internacionales en procura de la dinamización y el sano crecimiento del sector hipotecario y de valores en la República Dominicana, sobre la base de esquemas prudentes y transparentes.

**CONSIDERANDO DECIMOSEGUNDO:** Que es interés del Estado utilizar esta plataforma y dicho marco jurídico para la implementación de estructuras de financiamiento costo-eficientes, tanto para la promoción de la construcción de viviendas de bajo costo, como para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en general.

**CONSIDERANDO DECIMOTERCERO:** Que el Estado dominicano está comprometido a viabilizar el acceso a viviendas y la obtención de financiamiento a los sectores de bajos ingresos, a los cuales se les dificulta adquirirlas en el mercado.

-3-

**CONSIDERANDO DECIMOCUARTO:** Que el Estado debe promover la creación de nuevas figuras jurídicas y financieras que permitan el fomento de las soluciones habitacionales, lo cual repercutiría en el crecimiento de la industria de la construcción y la generación de oferta de empleo y de vivienda.

**CONSIDERANDO DECIMOQUINTO:** Que el ahorro acumulado y exponencial derivado de los fondos de pensiones representan una fuente de recursos idónea para la inversión en el sector vivienda por la naturaleza de las carteras hipotecarias.

**CONSIDERANDO DECIMOSEXTO:** Que en aras de promover proyectos habitacionales de bajo costo, el Estado está dispuesto a participar conjuntamente con el sector privado en el desarrollo de los mismos.

**CONSIDERANDO DECIMOSÉPTIMO:** Que como otra contribución del Estado, mediante esta ley se establecen incentivos y exenciones fiscales para facilitar la adquisición de una vivienda digna por parte de familias de bajos ingresos, a la vez que se insertan adecuados mecanismos de supervisión y control que garantizan el uso más eficiente de los recursos y la obtención de viviendas de bajo costo con las mejores características posibles, a los más bajos precios.

**CONSIDERANDO DECIMOCTAVO:** Que el esquema impositivo planteado en esta ley es compatible con una sana política fiscal, acorde a su vez con el actual Acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI), en vista de que los incentivos fiscales planteados constituyen nuevas exenciones que no afectan los flujos existentes y los renglones gravados contribuirán a engrosar los actuales niveles de recaudaciones fiscales en el tiempo.

**CONSIDERANDO DECIMONOVENO:** Que es deber del Estado promover el ahorro nacional, e incentivar la adquisición por parte de las familias, de un techo propio; en este espíritu, la presente ley consagra disposiciones tendentes a facilitar y promover el ahorro, mediante cuentas de ahorro programado.

**CONSIDERANDO VIGÉSIMO:** Que se hace prioritario fomentar el otorgamiento de facilidades para la adquisición de viviendas de bajo costo, por lo que se requiere eliminar restricciones que impedirían concederlas en garantía, haciéndose por ello necesario exceptuar a las viviendas de bajo costo de que trata esta ley, del alcance del carácter de bien de familia o cualquier otra restricción que pudiere existir en ocasión de la procedencia de los recursos para los proyectos de viviendas de bajo costo en los casos en que exista participación estatal.

**CONSIDERANDO VIGÉSIMO PRIMERO:** Que la presente ley es el resultado del consenso entre los diferentes actores del mercado financiero y el ámbito fiscal, tanto del sector público como del privado.

-4-

**VISTA:** La Constitución de la República Dominicana, proclamada el 26 de enero de 2010.

**VISTO:** El Código Civil de la República Dominicana.

**VISTO:** El Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana.

**VISTO:** El Código Tributario de la República Dominicana.

**VISTO:** El Código de Trabajo de la República Dominicana.

**VISTO:** El Código Penal de la República Dominicana.

**VISTA:** La Ley No.5892, de fecha 10 de mayo de 1962, que crea el Instituto Nacional de la Vivienda, y sus modificaciones.

**VISTA:** La Ley No.6186, de fecha 12 de febrero de 1963, sobre Fomento Agrícola, y sus modificaciones.

**VISTA:** La Ley No.339, de fecha 22 de agosto de 1968, de Bien de Familia.

**VISTA:** La Ley No.687, de fecha 27 de julio de 1982, que crea un Sistema de Elaboración de Reglamentos Técnicos para la Preparación y Ejecución de Proyectos y Obras Relativas a la Ingeniería, la Arquitectura y Ramas Afines.

**VISTA:** La Ley No.50-87, de fecha 4 de junio de 1987, que deroga y sustituye la Ley No.42, del 17 de julio de 1942, sobre Cámaras Oficiales de Comercio, Agricultura e Industria.

**VISTA:** La Ley No.18-88, de fecha 5 de febrero de 1988, que establece un impuesto anual denominado Impuesto sobre las Viviendas Suntuarias y los Solares Urbanos no Edificados, y sus modificaciones.

**VISTA:** La Ley No.19-00, de fecha 8 de mayo de 2000, que regula el Mercado de Valores de la República Dominicana.

**VISTA:** La Ley No.87-01, de fecha 9 de mayo de 2001, que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social.

**VISTA:** La Ley No.183-02, de fecha 21 de noviembre de 2002, Monetaria y Financiera.

-5-

**VISTA:** La Ley No.72-02, de fecha 7 de junio de 2002, sobre Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y otras Infracciones Graves.

**VISTA:** La Novena Resolución adoptada por la Junta Monetaria en fecha 20 de abril de 2006, que aprobó el Reglamento sobre Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).

**VISTA:** La Primera Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 25 de febrero de 2009, que aprobó la primera versión del Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana, para su remisión al Poder Ejecutivo para los fines correspondientes.

**VISTA:** La Primera Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 4 de marzo de 2010, que conoció el informe de avance presentado por la Comisión Técnica del Banco Central, designada para la revisión de las propuestas de modificación del Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana.

**VISTA:** La Primera Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 18 de marzo de 2010, que aprobó la propuesta de modificación presentada por la Comisión Técnica del Banco Central, a cargo de la revisión del Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana.

**VISTA:** La Séptima Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 8 de abril de 2010, que aprobó la segunda versión del Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana e instruyó al Gobernador del Banco Central su remisión al Poder Ejecutivo, para los fines correspondientes.

## **HA DADO LA SIGUIENTE LEY:**

### **TÍTULO I ÁMBITO Y OBJETO DE LA LEY**

**Artículo 1.- Ámbito de la ley.** Mediante la presente ley, se crea un marco legal unificado para impulsar el desarrollo del mercado hipotecario y de valores de la República Dominicana; también se incorpora la figura del fideicomiso, en aras de complementar la legislación financiera dominicana.

**Artículo 2.- Objeto de la ley.** La presente ley tiene por objeto crear las figuras jurídicas necesarias y fortalecer las existentes, para poder desarrollar el mercado hipotecario dominicano, canalizando recursos de ahorro voluntario u obligatorio, para el

-6-

financiamiento a largo plazo a la vivienda y a la construcción en general, profundizando el mercado de capitales con la ampliación de alternativas para los inversionistas institucionales y fomentando el uso de instrumentos de deuda que faciliten dicha canalización, lo que, unido a la creación de incentivos especiales, aportes del Estado y economías de procesos, sirvan para promover proyectos habitacionales, especialmente los de bajo costo, así como fomentar el ahorro para la adquisición de viviendas por la población, a fin de mitigar el importante déficit habitacional en la República Dominicana.

## **TÍTULO II**

### **DE LAS FIGURAS JURIDICAS E INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DEL FIDEICOMISO**

##### **SECCIÓN I**

##### **GENERALIDADES**

**Artículo 3.- Definición de fideicomiso.** El fideicomiso es el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomitado, cuya administración o ejercicio de la fiducia será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, en favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios, con la obligación de restituirlos a la extinción de dicho acto, a la persona designada en el mismo o de conformidad con la ley. El fideicomiso está basado en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitados, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente.

**Párrafo.-** El fideicomiso puede ser puro y simple o, sujeto a condición o plazo. Asimismo, puede establecerse sobre todo o parte del patrimonio del fideicomitente.

**Artículo 4.- Objeto del fideicomiso.** El fideicomiso podrá constituirse para servir cualquier propósito o finalidad legal, incluyendo el impulso del desarrollo del mercado inmobiliario, siempre y que no sea contrario a la moral, el orden público y las buenas costumbres.

**Artículo 5.- Irrevocabilidad del fideicomiso. Excepciones.** El fideicomiso se presume irrevocable y no podrá ser objeto de modificaciones, salvo que se establezca expresamente lo contrario en el acto constitutivo.

-7-

**Párrafo I.-** Los fideicomisos irrevocables podrán ser excepcionalmente revocados por el fideicomitente, siempre que no hayan sido aceptados por el o los fiduciarios de conformidad con lo establecido en el **Artículo 13** de esta ley. Luego de su aceptación, el acto constitutivo de fideicomiso que no establezca expresamente su revocabilidad, se tendrá por irrevocable, no pudiendo ser modificado o revocado, salvo que se cuente con el consentimiento unánime del o de los fiduciarios y de los fideicomisarios.

**Párrafo II.-** En los casos en que se haya establecido de manera expresa en el acto constitutivo que el fideicomiso es revocable, el fideicomitente podrá revocar el mismo sin necesidad de obtener aprobación por parte del o de los fideicomisarios o del o de los fiduciarios, quienes no podrán exigir indemnización, salvo el derecho del o de los fiduciarios de ser reembolsados por los gastos y adelantos en que hubieren incurrido en la ejecución de sus funciones o por las sumas adeudadas a éstos por concepto de remuneración.

**Artículo 6.- Bienes y derechos objeto de fideicomiso.** El fideicomiso puede ser constituido sobre bienes y derechos de cualquier naturaleza, sean estos muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, determinados o determinables en cuanto a su especie, salvo aquellos derechos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular. Podrán añadirse bienes al fideicomiso después de su creación, ya sea por el fideicomitente o, sujeto a las condiciones establecidas por esta ley, por un tercero, siempre que cuente con la aceptación del fiduciario.

**Artículo 7.- Naturaleza del patrimonio fideicomitado.** Los bienes y derechos que integran el fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo e independiente, separado de los bienes personales del o de los fideicomitentes, del o de los fiduciarios y, del o de los fideicomisarios, así como de otros fideicomisos que mantenga el fiduciario.

**Artículo 8.- Afectación de los bienes que integran el patrimonio fideicomitado.** Los bienes que se dieren en fideicomiso quedarán afectados al fin que se destinen y, en consecuencia, al pago de las obligaciones y responsabilidades que el fiduciario contraiga en ejercicio de sus funciones por los actos que efectúe en cumplimiento de la finalidad para la que fue constituido el fideicomiso y, en general, de acuerdo a lo establecido en el acto constitutivo. Sólo podrán ejercerse respecto a los bienes fideicomitados los derechos y acciones que se refieran a dicho fin, salvo los que expresamente se reservaren al fideicomitente o, los adquiridos legalmente respecto de tales bienes con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o por un tercero.

**Artículo 9.- Imposibilidad de persecución de los bienes fideicomitados por los acreedores del fideicomitente, fideicomisario y fiduciario. Excepciones.** Los bienes transferidos al fideicomiso y los que sustituyan a éstos, no pertenecen a la prenda común de



-8-

los acreedores del o de los fiduciarios, del o de los fideicomitentes, o del o de los fideicomisarios, salvo lo expresamente previsto en esta ley. Por lo tanto, los bienes que integran el fideicomiso escapan al derecho de persecución de los acreedores del o de los fiduciarios, del o de los fideicomitentes, del o de los fideicomisarios y de los causahabientes de cualquiera de éstos. Los acreedores del o de los fideicomisarios no podrán perseguir los bienes fideicomitados mientras éstos se encuentren integrados al fideicomiso, pero se admite que podrán perseguir, para la satisfacción de sus créditos, los frutos que el fideicomiso genere y hayan de ser entregados por el o los fiduciarios al fideicomisario de que se trate. De igual modo, los bienes constituidos en fideicomiso no podrán ser perseguidos por los acreedores del fideicomitente, a menos que sus acreencias fueran anteriores a la incorporación de dichos bienes al patrimonio fideicomitado y estén garantizadas por cualquier tipo de afectación legal sobre éstos, las cuales deberán ser declaradas en la forma dispuesta en el literal b) del Artículo 13 de la presente ley.

**Artículo 10.- Posibilidad de persecución de los bienes fideicomitados por obligaciones generadas por el fideicomiso y en casos de fraude a terceros.** Los bienes que integran el fideicomiso podrán ser perseguidos, secuestrados o embargados, por daños, deudas u obligaciones generadas con cargo al propio fideicomiso, o en aquellos casos en que el fideicomiso se hubiera constituido en fraude a terceros y en perjuicio de los derechos de éstos.

**Párrafo.-** En todo caso, para poder trabar algún tipo de medida conservatoria se requerirá autorización previa de un juez competente.

**Artículo 11.- Defensa del patrimonio fideicomitado.** El o los fiduciarios están obligados a ejercer las acciones judiciales y extrajudiciales en defensa del patrimonio fideicomitado, en su defecto puede hacerlo cualquiera de los fideicomitentes o fideicomisarios. En caso de que cualquiera de los fiduciarios haya hecho oposición a la defensa, tanto el o los fideicomitentes así como el o los fideicomisarios están facultados para asistirles en la defensa. El o los fiduciarios podrán delegar en cualquiera de los fideicomisarios o fideicomitentes las facultades necesarias para que ejerzan las medidas de protección del patrimonio fideicomitado, sin quedar por ello liberados de responsabilidad.

**Párrafo.-** En los casos en que se hubiere declarado que el fideicomiso fue constituido en fraude a terceros y en perjuicio de los derechos de éstos, el fiduciario quedará exonerado de responsabilidad alguna y dispondrá de una acción indemnizatoria para resarcir los perjuicios recibidos como consecuencia de la actuación del o de los fideicomitentes, salvo el caso en que se pruebe que éste tenía conocimiento de las acciones y el objetivo perseguido por el o los fideicomitentes y a sabiendas de ello aceptó el fideicomiso.

-9-

**Artículo 12.- Instrumento que crea el fideicomiso.** El fideicomiso puede ser constituido por acto auténtico instrumentado por ante un notario público o acto bajo firma privada, requiriéndose en este último caso que las firmas sean legalizadas por notario público. Serán nulos y carecerán de efectos los fideicomisos verbales o aquellos que se establecieren sin las formalidades descritas en la presente ley.

**Artículo 13.- Contenido del acto que crea el fideicomiso.** El acto que crea el fideicomiso debe contener, a pena de nulidad, los elementos siguientes:

- a) Declaración expresa de la voluntad del o de los fideicomitentes de constituir un fideicomiso.
- b) Una declaración jurada del o de los fideicomitentes de que los bienes transferidos tienen procedencia legítima e indicación del estado jurídico de dichos bienes, con mención expresa de las cargas y gravámenes que pudiesen estar afectando los mismos; que el acto que crea el fideicomiso no adolece de causa u objeto ilícito y que no se constituye con la intención de defraudar derechos de acreedores del o de los fideicomitentes o de terceros.
- c) Los nombres, profesión, ocupación, nacionalidad, estado civil, nombre del cónyuge o pareja en unión libre y sus generales tal como constan en la cédula de identidad o pasaporte de estos últimos, y el régimen matrimonial en caso de corresponder; domicilio y residencia y demás datos relativos a la cédula de identidad o de pasaporte del o de los fideicomitentes, igualmente las generales de sus representantes o tutores legales, en los casos en que el fideicomitente sea persona física; y en aquellos casos en que el fideicomitente sea persona jurídica, razón o denominación social, según conste en el Registro Mercantil, número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC), si corresponde, domicilio, nombres y apellidos y demás generales de su representante legal y referencia al acto en virtud del cual ejercen dicho poder, según lo dispongan los estatutos sociales.
- d) La designación del o de los fiduciarios, incluyendo su razón o denominación social, según conste en el Registro Mercantil, número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC), si corresponde, domicilio, nombres y apellidos y demás generales de su representante legal y referencia al acto en virtud del cual ejercen dicho poder, según lo dispongan los estatutos sociales.
- e) La designación del o de los fideicomisarios. En caso de que el o los fideicomisarios no fueren designados al momento de la constitución del fideicomiso, las reglas que permitan su designación.

-10-

- f) Individualización de los bienes objeto del fideicomiso. En caso de que dicha individualización no sea posible a la fecha de constitución del fideicomiso, el acto deberá expresar la forma y los requisitos necesarios que deberán reunir dichos bienes, a fin de su individualización futura.
- g) Plazo o condición a que se sujeta el fideicomiso.
- h) Inclusión del requerimiento de efectuar la notificación a los acreedores de los bienes de que se trate para su traspaso al fideicomiso, en el caso de que los mismos bienes se encuentren afectados de embargo, cargas o gravámenes.
- i) Indicación de la irrevocabilidad del fideicomiso, cuando aplique o la posibilidad de la revocación por parte del o los fideicomitentes, derecho que deberá estar taxativamente expresado.

**Párrafo I.-** El acto podrá contener, sin que esta lista sea considerada limitativa, los elementos adicionales siguientes:

- a) Procedimiento y condiciones para la modificación de los términos del fideicomiso en los casos en que el derecho a su modificación haya sido reservado al o a los fideicomitentes.
- b) Condiciones para fideicomitentes adherentes, en caso de que proceda.
- c) La aceptación del o de los beneficiarios o fideicomisarios, a los derechos o créditos consignados en el acto constitutivo.
- d) La designación de los sustitutos del o de los fiduciarios, si los hubiere, o de los mecanismos y criterios a ser empleados para dicha sustitución.
- e) La designación de los sustitutos del o de los fideicomisarios, si los hubiere, o de los mecanismos y criterios a ser empleados para dicha sustitución.
- f) Distinción entre beneficiarios y fideicomisarios, en los casos en que el que ostenta el disfrute del fideicomiso difiere del que ha de quedarse con el residual una vez finalizado el fideicomiso, deberá estipularse tal distinción.
- g) En caso de sustitución sucesiva del o de los fideicomisarios, las reglas para dicha sustitución sucesiva, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.

-11-

- h)** Derechos y obligaciones del o de los fiduciarios adicionales a las establecidas en la presente ley. También se señalarán prohibiciones y limitaciones adicionales que se impongan a los fiduciarios para la administración, utilización o disposición del fideicomiso y las causales de su revocación.
- i)** Las reglas de acumulación, distribución o disposición de los bienes, rentas y productos del fideicomiso, incluyendo el destino de los bienes al momento de finalizar el fideicomiso.
- j)** El procedimiento a seguir en caso de sustitución del o de los fiduciarios sea por renuncia o remoción, incluyendo el tratamiento de pluralidad de fiduciarios, en cuyos casos no habría que acudir al Juzgado de Primera Instancia.
- k)** Determinación del procedimiento a través del cual los bienes se incorporarán al fideicomiso, ya sea al momento de la constitución de éste, o en el caso de que algunos bienes sean integrados posteriormente al fideicomiso, los cuales podrían ser agregados por un tercero.
- l)** Determinación de la fecha a partir de la cual el fiduciario ejercerá el dominio de los bienes objeto del fideicomiso, la cual podrá ser a partir de la fecha en que se haya materializado la transferencia u otra que tengan a bien acordar las partes.
- m)** Determinación del procedimiento para la utilización de recursos del fideicomiso por parte del fiduciario, incluyendo la forma en que se manejará el régimen de remuneraciones.
- n)** Definición de los procedimientos de rendición de cuentas por parte del fiduciario, tanto al o los fideicomitentes, al o los fideicomisarios y a los organismos de supervisión correspondientes.
- o)** Causales de extinción del fideicomiso adicionales a las establecidas en la presente ley.
- p)** Cualquier otro aspecto referido en el presente Capítulo como parte del acto constitutivo, así como otros que puedan ser incorporados reglamentariamente, con la finalidad de fortalecer el contenido del acto constitutivo.

**Párrafo II.-** El acto constitutivo de fideicomiso podrá contener, además, las cláusulas que el o los fideicomitentes tengan a bien incluir, que no sean contrarias a la moral, a las leyes o al orden público.

-12-

**Párrafo III.-** El acto constitutivo del fideicomiso podrá ser modificado por otro acto similar o addendum posterior, que también se registrará por lo establecido en la presente ley, al igual que los actos de revocación o extinción del mismo.

**Párrafo IV.-** Los bienes que sean transferidos al fideicomiso deberán reflejar su valor neto, tomando como referencia los valores de tasación actualizados, según aplique.

**Artículo 14.- Cláusulas prohibidas.** El acto constitutivo del fideicomiso no podrá contener cláusulas que signifiquen la imposición de condiciones abusivas e ilegales, y que desnaturalicen el negocio fiduciario, desvíen su objeto original, o se traduzcan en menoscabo ilícito de algún derecho ajeno, tales como:

- a) Previsiones que disminuyan las obligaciones impuestas al fiduciario mediante la presente ley o cualquier otra legislación.
- b) Limitaciones de los derechos legales del o de los fideicomitentes o del o de los fideicomisarios, como el de resarcirse de los daños y perjuicios por causas atribuibles al o a los fiduciarios.
- c) Las que conceden facultades al o a los fiduciarios para añadir nuevas cláusulas o modificar unilateralmente el contenido de una o algunas cláusulas del acto constitutivo.

**Artículo 15.- Memorándum adicional de voluntad o carta de deseos.** En adición al acto constitutivo del fideicomiso, el o los fideicomitentes podrán redactar un memorándum adicional de voluntad o carta de deseos, con indicación y orientaciones sobre el manejo y operación del fideicomiso. Este documento, otorgado mediante acto bajo firma privada, no estará sujeto a los requisitos de publicidad establecidos para el fideicomiso en la presente ley, ni a ningún otro requisito de publicidad o registro exigible por la ley.

**Artículo 16.- Aceptación del fiduciario.** La aceptación del o los fiduciarios debe otorgarse en forma escrita, en el propio acto constitutivo del fideicomiso o en acto separado, de conformidad con las mismas formalidades que fueren seguidas para la instrumentación del acto constitutivo.

**Artículo 17.- Régimen de publicidad registral del fideicomiso.** El acto constitutivo del fideicomiso y sus modificaciones, incluyendo el acto auténtico suscrito para fines del fideicomiso de planificación sucesoral, deberán ser registrados en las oficinas de Registro Mercantil de las Cámaras de Comercio y Producción correspondientes a los domicilios del o de los fiduciarios. La extinción del fideicomiso, independientemente de la causa que lo

-13-

origine, deberá ser notificada por escrito a las oficinas de Registro Mercantil de las Cámaras de Comercio y Producción de los domicilios del o de los fiduciarios. Lo anterior sin perjuicio de la inscripción, registro o cualquier otra formalidad que, de acuerdo con la clase de acto o con la naturaleza de los bienes de que se trate, deba hacerse conforme a la ley.

**Artículo 18.- Efectos de la publicidad registral.** El fideicomiso surtirá efectos con respecto a terceros desde la fecha en que el mismo haya sido inscrito en los registros públicos correspondientes, de conformidad con lo previsto en la presente ley y cualquier otro registro o formalidad que legalmente corresponda.

**Artículo 19.- Traspaso de activos a favor del fideicomiso.** Es obligación de cada fideicomitente o de sus causahabientes, integrar en el patrimonio del fideicomiso los bienes y derechos señalados en el acto constitutivo, en el tiempo y el lugar estipulados, debiendo colaborar y hacer entrega de toda documentación necesaria para perfeccionar el traspaso de los mismos al o los fiduciarios. El traspaso de derechos registrables se perfecciona luego de la inscripción del cambio de titular en el registro correspondiente. La transmisión de los demás bienes se perfeccionará con la tradición o entrega, el endoso o la notificación al deudor cedido, según corresponda.

**Artículo 20.- Obligaciones con cargo al fideicomiso.** El o los fiduciarios deben indicar expresamente cuando actúen a cuenta del fideicomiso, en cuyo caso no responderán con sus bienes personales. Los bienes transferidos al patrimonio fideicomitado, respaldan todas las obligaciones contraídas por el o los fiduciarios con cargo al fideicomiso, para el cumplimiento de las finalidades establecidas por el o los fideicomitentes y podrán, en consecuencia, ser embargados y objeto de medidas conservatorias por parte de los acreedores del fideicomiso.

**Párrafo.-** En todo caso, para poder trabar algún tipo de medida conservatoria se requerirá autorización previa de un juez competente, según lo establecido en el párrafo del Artículo 10 de esta ley.

## SECCIÓN II DEL FIDEICOMITENTE

**Artículo 21.- Concepto de fideicomitente.** Se entenderá como fideicomitente, a la persona física o jurídica que transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales al o a los fiduciarios, para la constitución de uno o varios fideicomisos.

-14-

**Artículo 22.- De la Capacidad.** Para constituir un fideicomiso se requerirá capacidad legal para disponer de los bienes y derechos objeto del fideicomiso. Una persona podrá ser al mismo tiempo fideicomitente y fideicomisario o beneficiario, siempre que se estipule en el acto constitutivo.

**Artículo 23.- Derechos del fideicomitente.** En adición a los derechos que el o los fideicomitentes se hubieren reservado en el acto constitutivo del fideicomiso para ejercerlos directamente sobre los bienes fideicomitados, el o los fideicomitentes tendrán por lo menos los siguientes derechos, siempre y cuando no vayan en contra de los intereses del o de los fideicomisarios o beneficiarios, o cuando con ellos no se desnaturalice la institución del fideicomiso:

- a) Exigir al o a los fiduciarios el cumplimiento de las finalidades establecidas en el acto constitutivo del fideicomiso.
- b) Exigir al o a los fiduciarios la rendición de cuentas, con sujeción a lo dispuesto en esta ley y lo previsto en las cláusulas del acto constitutivo del fideicomiso.
- c) Nombrar a los sustitutos del o de los fiduciarios, en el caso de que éstos cesen en sus funciones por cualquier causa, y obtener la transmisión de los bienes a otro fiduciario en caso de sustitución del fiduciario titular de los bienes.
- d) Obtener la restitución o devolución de los bienes y derechos fideicomitados al momento de la extinción del fideicomiso, si no se hubiese previsto un destino distinto para los mismos en el acto constitutivo del fideicomiso.
- e) Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar en contra del fiduciario, por dolo o faltas en el desempeño de su gestión.
- f) Revocar el mandato otorgado al o a los fiduciarios cuando éstos incumplieren con sus obligaciones, siempre que no se lesionen los derechos de terceros y que dicha facultad hubiere quedado establecida expresamente en el acto constitutivo del fideicomiso; o, en caso de que no se hayan reservado el derecho de revocar el mandato otorgado, podrán demandar en justicia la remoción del o de los fiduciarios.
- g) Realizar las modificaciones que estime adecuadas al acto constitutivo del fideicomiso siempre que no se lesionen los derechos adquiridos por terceros.

-15-

### SECCIÓN III DEL FIDUCIARIO

**Artículo 24.- Concepto de fiduciario.** Se entenderá como fiduciario a la persona jurídica autorizada por la presente ley para fungir como tal, que recibe los bienes dados o derechos cedidos en fideicomiso para cumplir con ellos las instrucciones del o de los fideicomitentes.

**Artículo 25.- Personas jurídicas facultadas a fungir como fiduciarios.** Sólo podrán fungir como fiduciarios y realizar el negocio de fideicomiso las personas jurídicas constituidas de conformidad con las leyes de la República Dominicana, cuyo fin exclusivo sea actuar como tales, las administradoras de fondos de inversión, los intermediarios de valores, los bancos múltiples, las asociaciones de ahorros y préstamos, y otras entidades de intermediación financiera previamente autorizadas a esos fines por la Junta Monetaria.

**Párrafo I.-** Las administradoras de fondos de inversión establecidas de conformidad con la Ley sobre Mercado de Valores, su reglamento y normas complementarias, fungirán como fiduciarias únicamente respecto de los fondos de inversión que estén bajo su administración, guardando para ello el manejo separado de los patrimonios que administren.

**Párrafo II.-** Los intermediarios de valores establecidos de conformidad con la Ley sobre Mercado de Valores, su reglamento y normas complementarias, podrán fungir como fiduciarios únicamente respecto de las carteras que administren en los casos en que tales carteras se constituyan en fideicomisos.

**Párrafo III.-** Las personas jurídicas constituidas en la forma de sociedades de conformidad con las leyes de la República Dominicana, cuyo fin exclusivo sea fungir como fiduciarios, deberán registrarse en la Dirección General de Impuestos Internos, informar sobre el inicio de sus operaciones y cumplir con todas las disposiciones establecidas en el presente Capítulo, así como las que sean establecidas en el reglamento y normas complementarias que en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios deberá adoptar la Dirección General de Impuestos Internos para estos fines, correspondiendo a ese organismo la supervisión de esos fideicomisos, sin perjuicio de la supervisión que corresponda al tipo de entidad de que se trate.

**Párrafo IV.-** En el caso de que el uso del fideicomiso esté asociado a actividades vinculadas a oferta pública de valores y productos, la supervisión estará a cargo de la Superintendencia de Valores, acorde a lo establecido en el Párrafo I del Artículo 60 de la presente ley.



-16-

**Artículo 26.- Pluralidad de fiduciarios.** El o los fideicomitentes podrán designar varios fiduciarios para que, conjunta o sucesivamente, ejerzan sus funciones, indicando el orden y las condiciones en que deben operar o en que hayan de sustituirse según el caso. Cuando el acto constitutivo establezca que los fiduciarios deban actuar conjuntamente, se denominarán cofiduciarios. El número de fiduciarios siempre deberá ser impar y sus decisiones las tomarán por mayoría de los integrantes. El acto constitutivo deberá indicar a cuál de los fiduciarios se traspasarán los bienes para la conformación del patrimonio fideicomitado.

**Artículo 27.- Atribuciones del fiduciario.** El o los fiduciarios ejercen sobre el patrimonio fideicomitado dominio fiduciario, el cual le confiere plenas potestades, incluidas las de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que conforman dicho patrimonio fideicomitado, siempre que éstas sean ejercidas para el cumplimiento del fin o fines del fideicomiso, y con observancia de las limitaciones que se hubieren establecido en el acto constitutivo. El dominio fiduciario se ejerce a partir de la transferencia de los bienes objeto del fideicomiso, salvo disposición contraria establecida en el acto constitutivo, y hasta el término del fideicomiso.

**Párrafo.-** El o los fiduciarios sólo podrán disponer de los bienes fideicomitados con arreglo a las estipulaciones contenidas en el acto constitutivo. Los actos de disposición que se suscriban en contravención de lo pactado o excediendo sus facultades, son anulables e inoponibles al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios. La acción en nulidad de dicho acto de disposición puede ser interpuesta por cualquiera de los fideicomisarios, el o los fideicomitentes y por otro de los fiduciarios en caso de pluralidad de los mismos. Dicha acción deberá ser ejercida dentro del plazo de dos (2) años, contados a partir del momento que se tenga el conocimiento del acto anulable.

**Artículo 28.- Derechos del fiduciario.** Son derechos de los fiduciarios:

- a) Declinar su designación.
- b) Cobrar una retribución por sus servicios, de acuerdo con lo estipulado en el acto constitutivo o lo dispuesto en esta ley.
- c) Utilizar recursos del fideicomiso, conforme a lo previamente acordado en el acto constitutivo, con prudencia y diligencia, siguiendo las prácticas de un buen padre de familia para cubrir los gastos en que incurriere en la administración del patrimonio fideicomitado y en la realización de su finalidad, así como resarcirse de algún gasto en que haya incurrido a ese fin, siempre que el mismo esté debidamente justificado y documentado. En los casos en que el o los fiduciarios hayan adelantado recursos

-17-

propios para cubrir gastos del patrimonio fideicomitado, éstos tendrán derecho a reembolsarse con prioridad a cualquier distribución que correspondiere efectuar a los fideicomisarios o beneficiarios.

**Artículo 29.- Obligaciones del fiduciario.** Una vez aceptado el fideicomiso por el o los fiduciarios, éstos contraen las obligaciones siguientes:

- a) Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitado, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley.
- b) Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo.
- c) Administrar el fideicomiso como un buen padre de familia, en interés único del o de los fideicomisarios, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos.
- d) Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del fideicomiso y comunicarle al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, en base a los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el acto constitutivo.
- e) Suministrar al o a los fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso.
- f) No delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo, salvo los casos expresamente indicados en la presente ley o en el acto constitutivo.
- g) Ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el fideicomiso, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitados, tanto contra terceros como contra el o los fideicomisarios, en caso de ser necesarias.
- h) Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente.

-18-

- i) Pagar al fideicomisario en los plazos establecidos en el acto constitutivo del fideicomiso o, en caso de que no se establezcan, en plazos trimestrales, la renta neta de la propiedad en fideicomiso, cuando éste sea creado para pagar renta por período determinado.
- j) Participar en la administración del fideicomiso cuando haya pluralidad de fiduciarios, e informar al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios de cualquier violación cometida por un cofiduciario, así como iniciar las acciones tendentes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por este último.
- k) Llevar las cuentas y registros sobre la administración del fideicomiso conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas, y rendir cuentas al o a los fideicomitentes o al o a los fideicomisarios, conforme lo que prevea el acto constitutivo y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación, no menos de dos (2) veces al año.
- l) Guardar el secreto fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del fideicomiso, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del fideicomiso, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley.
- m) Proteger con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitidos, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión.
- n) Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo.
- ñ) Transferir los bienes del patrimonio fideicomitado al o a los fideicomitentes, o al o a los fideicomisarios al concluir el fideicomiso, según corresponda, o al fiduciario sustituyente en caso de sustitución o cese en sus funciones.

**Párrafo I.-** El fiduciario será considerado como sujeto obligado al cumplimiento de las normas de detección y prevención de lavados de activos, y en tal consideración queda sometido a las previsiones legales establecidas en los artículos 38 al 53 de la Ley contra el Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y Otras Infracciones Graves:

-19-

- a) Cuando el fiduciario sea una administradora de fondos de inversión, la sanción administrativa por incumplimiento a las normas de prevención de lavado de activos será impuesta por la Superintendencia de Valores, conforme a los criterios establecidos en las disposiciones legales citadas en el presente párrafo. La apelación contra la decisión rendida por la Superintendencia de Valores será llevada por ante el Consejo Nacional de Valores en la forma y conforme a los plazos que la ley determine.
- b) Cuando la infracción de que se trata sea cometida por una entidad de intermediación financiera, la sanción a imponer corresponderá de pleno derecho a la Superintendencia de Bancos, pudiendo la entidad de intermediación financiera como sujeto obligado ejercer los recursos que la ley pone a su alcance.
- c) Cuando el fiduciario sea una sociedad comercial, la competencia sancionadora le corresponderá a la Dirección General de Impuestos Internos, y los recursos corresponderán al Ministerio de Hacienda en los plazos y condiciones que la ley contemple.

**Artículo 30.- Régimen de rendición de cuentas del fiduciario.** El fiduciario deberá rendir cuentas de su gestión al o a los fideicomisarios, y en su caso, al fideicomitente, según se establezca en el acto constitutivo de fideicomiso, y si éste nada dispone al efecto, deberá rendir cuentas al fideicomisario por lo menos dos (2) veces al año y al extinguirse el fideicomiso. El fiduciario informará, en dichas rendiciones de cuentas y con los detalles necesarios, a quien corresponda, de la percepción de rentas, frutos o productos, así como de cualquier operación de adquisición, liquidación, sustitución o inversión de bienes. El reporte de gestión debe contener por lo menos, los estados financieros del período respectivo y una relación de las inversiones que conforman el patrimonio fideicomitado. Esta relación debe incluir: tipo, plazo, monto de la inversión y rendimiento generado. Igualmente, debe señalarse la remuneración del o de los fiduciarios o tarifa administrativa, así como cualquier situación que haga prever el deterioro significativo de los activos objeto del fideicomiso, en particular en el caso que se trate de un contrato de inversión dirigida.

**Párrafo I.-** Si no se objetare la rendición de cuentas presentada por el fiduciario al fideicomisario o fideicomitente en el plazo establecido en el acto constitutivo de fideicomiso y, a falta de ello, dentro de un plazo de noventa (90) días desde su recibo, la rendición de cuentas se tendrá como tácitamente aceptada. Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuere en forma expresa o tácita, el fiduciario quedará libre de toda responsabilidad frente al fideicomitente y los fideicomisarios presentes o futuros por todos los actos ocurridos durante el período que abarque la rendición de cuentas. Sin embargo, tal rendición de cuentas o su aceptación no eximirán al fiduciario de responsabilidad por daños causados por su falta, negligencia o dolo en la administración del fideicomiso.

-20-

**Párrafo II.-** La rendición de cuentas es indelegable a terceras personas, por lo que corresponde al o a los fiduciarios rendir las cuentas comprobadas de sus actuaciones.

**Artículo 31.- Operaciones prohibidas.** Se considerarán operaciones prohibidas a los fiduciarios las siguientes:

- a) Mezclar activos de un patrimonio fideicomitado con los propios.
- b) Mezclar activos de un fideicomiso con los de otros fideicomisos.
- c) Afianzar, avalar o garantizar de algún modo al o a los fideicomitentes o fideicomisarios el resultado del fideicomiso o las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes fideicomitados.
- d) Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitados, en beneficio propio o de sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.
- e) Otorgar préstamos con fondos provenientes de los fideicomisos en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.
- f) Adquirir para su beneficio por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.
- g) Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitados respecto del cual tenga un interés propio, salvo autorización conjunta y expresa del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.
- h) Delegar sus funciones, salvo en los casos expresamente indicados en la presente ley. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del fideicomiso.

**Párrafo I.-** En principio los fiduciarios no podrán estipularse como fideicomisarios. De llegar a coincidir tales calidades, el o los fiduciarios no podrán recibir los beneficios del fideicomiso en tanto la coincidencia subsista.

-21-

**Párrafo II.-** Serán consideradas como nulas las operaciones que se realicen en contravención de estas prohibiciones expresas, sin detrimento de las acciones por daños y perjuicios que pudieren resultar de la contravención de las mismas.

**Párrafo III.-** Con el propósito de evitar la utilización del fideicomiso por parte de los fiduciarios, para defraudar los intereses de terceros o con fines de evasión fiscal, los fiduciarios de que se traten deberán observar los aspectos siguientes:

- a) Abstenerse de realizar cualquier acto, operación o negocio con cargo al patrimonio fideicomitado que lo coloque en situación de conflicto de interés con respecto al fideicomisario. A este fin, se entenderá como conflicto de interés toda situación o evento en que los intereses personales, directos o indirectos del fiduciario, sus accionistas y controladores, administradores, funcionarios, filiales y subsidiarias, se encuentren en oposición o competencia con los del fideicomiso, interfieran con sus deberes como administrador del patrimonio fideicomitado, o lo lleven a actuar por motivaciones diferentes al verdadero cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso.
- b) Abstenerse de garantizar beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administre a título de fideicomiso, salvo en los casos de fideicomisos de oferta pública que cumplan con las características que al efecto establezca el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia de Valores, según su competencia, mediante norma de carácter general.
- c) Acogerse al régimen fiscal establecido en la presente ley.

**Artículo 32.- Régimen de responsabilidad del fiduciario.** Los bienes del o de los fiduciarios no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitados. No obstante, el o los fiduciarios serán responsables de los daños y perjuicios que provengan de faltas cometidas en el ejercicio de sus funciones, respondiendo en este caso con sus propios bienes por los daños causados.

**Párrafo I.-** Si los fiduciarios faltaren a sus deberes o ponen en peligro los intereses que les fueron confiados, el o los fideicomitentes o fideicomisarios pueden, si el acto constitutivo así lo estipula, sustituir al o a los fiduciarios. En caso de que el acto de fideicomiso no establezca esta facultad, el o los fideicomitentes o fideicomisarios, siempre que tengan sospechas fundadas de incumplimientos graves del o de los fiduciarios, podrán demandar en justicia el nombramiento de un fiduciario provisional o solicitar el reemplazo del o de los fiduciarios por cualquiera de las causas de remoción judicial contenidas en la presente ley. Si se comprueba que hubo de parte de cualquiera de los fiduciarios dolo, negligencia,

-22-

imprudencia, impericia o incumplimiento de las obligaciones contractuales, será responsable por la pérdida o deterioro de los fondos fiduciarios, debiendo reintegrar al patrimonio del fideicomiso el valor de lo perdido, más una indemnización por los daños y perjuicios, sin detrimento de la responsabilidad penal a que hubiere lugar.

**Párrafo II.-** Las funciones atribuidas a los fiduciarios son indelegables, por lo que éstos serán responsables frente al o a los fideicomitentes y fideicomisarios de las acciones u omisiones de los auxiliares y apoderados que bajo su responsabilidad realicen actos del fideicomiso.

**Artículo 33.- Responsabilidad penal del fiduciario.** Sin perjuicio de cualquier otro tipo de responsabilidad penal a la que de conformidad con la ley pudieren ser sometidos los miembros del Consejo de Administración, los directores, administradores o empleados del o de los fiduciarios, si le dieran al patrimonio fideicomitado a su cargo una aplicación diferente a la destinada o si en beneficio propio o de un tercero dispusieren, gravaren o perjudicaren los bienes fideicomitados, serán pasibles de ser condenados por los tribunales penales competentes de la República, con multas de quinientos mil pesos (RD\$500,000.00) a diez millones de pesos (RD\$10,000,000.00) ajustables por inflación anual conforme reglamentariamente se determine y penas de tres (3) a diez (10) años de prisión.

**Artículo 34.- Régimen de Responsabilidad en caso de pluralidad de fiduciarios.** En caso de haber varios fiduciarios, éstos serán solidariamente responsables de la ejecución del fideicomiso, salvo que otra cosa se disponga en el acto constitutivo del fideicomiso de que se trate. No obstante, el que disienta de la mayoría o no haya participado en la decisión y ejecución, sólo será responsable de la ejecución llevada a cabo por sus cofiduciarios, en los siguientes casos:

- a) Si delega indebidamente sus funciones.
- b) Si aprueba, consiente o encubre una infracción al fideicomiso.
- c) Si con culpa o negligencia, omite ejercer una vigilancia razonable sobre los actos de los demás.
- d) Si no ejerce las acciones previstas en esta ley, tendentes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por el o los cofiduciarios.

**Párrafo.-** El fiduciario que sustituya a otro en el cargo no es responsable de los actos de su predecesor, excepto en los casos siguientes:

- a) Si conoce y no informa al fideicomitente y al fideicomisario de bienes adquiridos ilícitamente por su predecesor y los mantiene dentro del patrimonio fideicomitado.

-23-

- b) Si omite llevar a cabo las gestiones necesarias para constreñir al predecesor a que le entregue los bienes objeto del fideicomiso.
- c) Si se abstiene de promover las diligencias conducentes a que su predecesor repare cualquier incumplimiento en que hubiere incurrido en su gestión.

**Artículo 35.- Régimen de remuneración.** El fideicomiso se presumirá siempre remunerado, salvo que en el acto constitutivo del fideicomiso se establezca expresamente que el fiduciario no recibirá remuneración por sus servicios. En ausencia de disposición, la remuneración será de 0.5% anual del valor del patrimonio neto y será exigible una vez el fiduciario haya rendido cuentas de su gestión y las mismas se tengan por aprobadas de conformidad con las disposiciones de la presente ley, pudiendo en este caso ser cobradas de los flujos del fideicomiso.

**Párrafo I.-** En el caso de pluralidad de fiduciarios, el porcentaje establecido en la parte capital del presente artículo, se distribuirá a prorrata o en partes iguales entre los mismos, siempre que nada se haya estipulado al respecto en el acto constitutivo, en cuyo caso la remuneración se distribuirá conforme a lo dispuesto en el mismo.

**Párrafo II.-** La falta de pago de las remuneraciones adeudadas por su actuación como fiduciario constituirá causa justificada para la renuncia del o de los fiduciarios, sin perjuicio del derecho que les asiste de cobrarse o reembolsarse de los fondos del fideicomiso, conforme las reglas establecidas precedentemente.

**Artículo 36.- Remoción judicial del fiduciario.** Los fiduciarios podrán ser removidos a solicitud del o de los fideicomitentes, el o los cofiduciarios, el o los fideicomisarios, o sus representantes o tutores legales por el Juzgado de Primera Instancia competente, si se produce alguna de las situaciones siguientes:

- a) Si se comprueba en su contra dolo, negligencia, impericia o descuido en sus funciones como fiduciario, o cuando del manejo de sus otros negocios se desprenda una duda fundamentada de la buena gestión que pueda realizar el fiduciario.
- b) Por la condena penal de cualquiera de los administradores o representantes legales de la entidad fiduciaria por la comisión de un delito o crimen.
- c) Si falta a sus deberes o pone en peligro los intereses que les fueron confiados.
- d) Cuando no acceda a entregar el inventario de los bienes objeto del fideicomiso, o si se negare a rendir cuentas al o a los fideicomitentes o fideicomisarios cuando corresponda.



-24-

- e) Por inhabilidad pronunciada por autoridad competente o pérdida de alguna de las condiciones exigidas para el ejercicio de sus funciones.
- f) Por disolución, quiebra, liquidación forzosa, o cualquier otro procedimiento equivalente.

**Párrafo I.-** En el curso del proceso, a petición del o los solicitantes o, de oficio, el juez podrá suspender las funciones del o de los fiduciarios y decidir el nombramiento de un fiduciario provisional que lo sustituya hasta tanto sea fallado definitivamente el caso. El fiduciario provisional podría ser confirmado en sus funciones concluido el proceso, o sustituido por otro fiduciario de conformidad con las reglas de sustitución contenidas en el presente capítulo.

**Párrafo II.-** Los fiduciarios podrán ser removidos por el o los fideicomitentes, sin necesidad de acudir al Juzgado de Primera Instancia, cuando éstos se hubieran reservado dicha facultad en el acto constitutivo.

**Artículo 37.- Renuncia judicial del fiduciario.** Sin perjuicio de las facultades de renuncia que puedan ser establecidas en el acto constitutivo del fideicomiso, los fiduciarios sólo podrán renunciar por las causas siguientes:

- a) Cuando el o los fideicomisarios no pudieren recibir o se negaren a recibir las prestaciones o bienes de acuerdo con el acto constitutivo del fideicomiso.
- b) Cuando el o los fideicomitentes, sus causahabientes, o el o los fideicomisarios, en su caso, se negaren a pagar las compensaciones estipuladas a favor del o de los fiduciarios.
- c) Cuando los bienes o derechos dados en fideicomiso no tuvieran el rendimiento suficiente para cubrir su compensación, en los casos en que la remuneración deba ser pagada de esa forma.

**Párrafo I.-** En los casos anteriores, la renuncia del o de los fiduciarios deberá ser presentada por ante el Juzgado de Primera Instancia competente, el cual deberá decidir sobre la aceptación o no de la misma, previa notificación a la Dirección General de Impuestos Internos, o la Superintendencia de Valores, o la Superintendencia de Bancos, según aplique en función del tipo de entidad que ejerza la fiducia.

-25-

**Párrafo II.-** En todos los casos de renuncia del o de los fiduciarios, los mismos tendrán el deber de mantenerse en sus funciones hasta tanto no hayan sido debidamente nombrados sus sustitutos provisionales o definitivos, de conformidad con lo previsto en esta Sección III.

**Artículo 38.- Quiebra o liquidación forzosa del fiduciario.** Ante la quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente del fiduciario, los bienes constituidos en fideicomiso no entrarán en la masa de la quiebra. Sólo serán devueltos al fideicomitente, al fideicomisario o a sus herederos respectivos, según haya sido estipulado en el acto constitutivo del fideicomiso, cuando no haya posibilidad de designar otro fiduciario. A quienes tengan legítimo interés, les asiste el derecho de identificar y rescatar los bienes y derechos existentes que pertenezcan al patrimonio fideicomitado, en cualquier estado del proceso de quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente.

**Párrafo.-** En caso de pluralidad de fiduciarios, la quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente del fiduciario que tenga la titularidad de los bienes que integran el patrimonio fideicomitado, implicará el traspaso de dichos bienes a otro de los fiduciarios según lo determine el o los fideicomitentes o fideicomisarios. La quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente a cualquiera de los otros fiduciarios sólo implicará su sustitución mediante los mecanismos establecidos en el presente Capítulo.

**Artículo 39.- Procedimiento de sustitución de fiduciario en caso de renuncia o remoción.** En el acto constitutivo del fideicomiso, el o los fideicomitentes podrán designar uno o más sustitutos para que reemplacen a aquellos fiduciarios que no acepten o cesen en sus funciones por cualquiera de las causas previstas en esta ley. Si por cualquier causa faltaren el o los fiduciarios, el nombramiento de sus sustitutos será hecho por el o los fideicomitentes o sus representantes o tutores legales y en defecto de éstos, por el Juzgado de Primera Instancia competente, a solicitud del o de los cofiduciarios o a solicitud del o de los fideicomisarios o sus representantes o tutores legales.

**Párrafo.-** En caso de que el o los fiduciarios sean sustituidos por las causales previstas en el acto constitutivo del fideicomiso o en la presente ley, los bienes que conforman el fideicomiso deberán ser entregados legal y físicamente, en los casos en que aplique, al sustituto en los mismos términos determinados en el acto de constitución.

#### SECCIÓN IV DEL FIDEICOMISARIO O BENEFICIARIO

**Artículo 40.- Concepto de fideicomisario o beneficiario.** Se entenderá por fideicomisario o beneficiario, la persona física o jurídica a favor de quien el o los fiduciarios administran los bienes dados en fideicomiso.

**Artículo 41.- Designación de fideicomisario o beneficiario.** El o los fideicomitentes podrán designar varios fideicomisarios para que reciban simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso. El o los fideicomitentes pueden ser designados fideicomisarios o uno de los fideicomisarios en el acto constitutivo de fideicomiso. En principio, los fiduciarios no podrán ser designados fideicomisarios, salvo la excepción dispuesta en el Párrafo I del Artículo 31. A falta de estipulación contraria en el acto constitutivo del fideicomiso, en el evento de faltar o ante la renuncia del o de los fideicomisarios designados y, no existiendo fideicomisarios sustitutos o continuadores jurídicos, se tendrán como fideicomisarios a los sucesores de éstos. En caso de ausencia de sucesores todos los fideicomisarios originariamente designados, se tendrán como fideicomisarios al o a los fideicomitentes.

**Párrafo.-** En caso de que los fideicomisarios o beneficiarios no puedan ser determinados al momento de formalizarse el fideicomiso, deberá expresarse en el acto constitutivo todas las circunstancias y elementos necesarios, a los fines de que se pueda proceder posteriormente a su identificación dentro del plazo de duración del fideicomiso.

**Artículo 42.- Formalidades para la designación del fideicomisario o beneficiario.** El acto constitutivo del fideicomiso deberá individualizar al o a los fideicomisarios o beneficiarios, quienes pueden o no existir al tiempo del otorgamiento del acto constitutivo del fideicomiso. En este último caso deberán constar los datos que permitan su individualización futura o contener por lo menos los criterios para determinar los requisitos exigibles a los fideicomisarios o beneficiarios. En el caso de persona física que no haya nacido al momento de la constitución del fideicomiso, bastará que nazca viva y viable para que su designación se haga efectiva, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones que pudieren haber sido estipuladas en el acto constitutivo del fideicomiso o de lo dispuesto en la presente ley.

**Artículo 43.- Derechos del fideicomisario o beneficiario.** A los fideicomisarios o beneficiarios les corresponderán las facultades siguientes:

- a) Ejercer determinados derechos directamente sobre los bienes afectados, de conformidad con lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso.
- b) Exigir la rendición de cuentas al o a los fiduciarios en los casos en que ésta haya sido indicada en el acto constitutivo, de conformidad con la forma establecida en el mismo o la prevista en la presente ley.
- c) Pedir la remoción del o de los fiduciarios de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.

-27-

- d) Ejercer la acción en responsabilidad contra el o los fiduciarios.
- e) Atacar la validez de los actos que se cometan en su perjuicio, siempre que hayan sido cometidos con negligencia, mala fe o en exceso de las facultades del o de los fiduciarios, pudiendo reivindicar al patrimonio fideicomitado los bienes que a consecuencia de estos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso, sin perjuicio de los derechos del tercero adquiriente de buena fe que haya adquirido dichos bienes a título oneroso y por un precio no irrisorio.
- f) Exigir al o a los fiduciarios los beneficios que del patrimonio fideicomitado se generen o el capital mismo, según se estipule en el acto constitutivo o en la presente ley.
- g) Requerir al o a los fideicomitentes o, de ser el caso, a sus causahabientes, que se integren al patrimonio fideicomitado los bienes que según el acto constitutivo deban conformar dicho patrimonio.
- h) Otros derechos que se determinen en el acto constitutivo o reglamentariamente, con fines de transparentar la operación de fideicomiso que se trate.

**Artículo 44.- Pluralidad de fideicomisarios o beneficiarios.** Se podrán designar dos (2) o más fideicomisarios que gocen de sus derechos en forma conjunta o sucesiva.

**Párrafo I.-** En caso de designación conjunta, salvo disposición en contrario, se repartirán los beneficios obtenidos en partes iguales. Para el caso en que alguno de los fideicomisarios designados en forma conjunta no acepte, no llegue a existir o no pueda ser identificado, los beneficios que éstos debieran percibir se repartirán por partes iguales entre los demás fideicomisarios, o los recibirá íntegramente el otro fideicomisario en caso de que sólo quedare uno, salvo otra disposición en el acto constitutivo del fideicomiso. Pueden también designarse fideicomisarios sustitutos para el caso de la no aceptación.

**Párrafo II.-** En caso de designación sucesiva, el fideicomiso se constituirá en beneficio de varias personas que sucesivamente deban sustituirse, por la muerte de la anterior o por otro evento, lo cual debe ser especificado en el acto constitutivo.

**Párrafo III.-** Cuando sean dos (2) o más fideicomisarios y deba consultarse su voluntad, u obtener su aprobación, las decisiones se tomarán por mayoría de votos. En caso de empate, si fuere posible, decidirá el o los fideicomitentes, y de lo contrario decidirá el o los fiduciarios. Todo ello sin perjuicio de lo que al efecto determine el acto mismo de constitución del fideicomiso.

-28-

## SECCIÓN V

### RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE AL FIDEICOMISO

#### **Artículo 45.- Impuestos sobre constitución, modificación o revocación de fideicomiso.**

Estarán exentos de todo pago de impuestos, derechos, tasas, cargas, arbitrios municipales o contribución alguna, los actos para la constitución, modificación, revocación o extinción del fideicomiso, o de sustitución del o de los fiduciarios, así como la transcripción o el registro de los mismos. No obstante, deberán pagarse al momento de su registro ante el Registro Mercantil, cuando corresponda, las tarifas exigidas por las Cámaras de Comercio y Producción y a ser establecidas por las mismas, debiendo estas tarifas de registro ser fijas, y no en proporción a los montos involucrados en el documento de que se trate. El registro del fideicomiso constituido por acto auténtico deberá pagar las tasas que la ley prevea para el registro de contratos sin cuantía por ante las oficinas de Registro Civil que correspondan.

**Artículo 46.- Impuestos por traspaso de activos e impuestos sucesorales.** Según la naturaleza de los bienes, el traspaso de los mismos al fiduciario, a los fines de constituir el patrimonio fideicomitado, estará sujeto a los impuestos de transferencia o de registro que la ley establece a tales fines, debiendo prever en el acto de transmisión del bien de que se trate, el valor por el cual dicho bien ha de ser contribuido al patrimonio del fideicomiso, para que se determine el impuesto a pagar. Sin embargo, dada la condición particular de los fideicomisos de oferta pública, éstos estarán exentos del pago de cualquier impuesto de transferencia. Para los fines del traspaso de los activos al fideicomiso por parte del fideicomitente, el mismo estará exento del pago del impuesto sobre la renta y del impuesto por ganancia de capital que se derive en los casos que aplique, según lo establecido en la Ley No.11-92, de fecha 16 de mayo del año 1992, que crea el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones.

**Párrafo I.-** Una vez conformado el patrimonio fideicomitado y transferidos los bienes y derechos que componen el mismo, el traspaso ulterior de éstos como consecuencia de una sustitución del o de los fiduciarios, o bien por la restitución de los bienes fideicomitados al o a los fideicomitentes, o el traspaso a los fideicomisarios según aplique, estará exento de todo tipo de impuesto, incluyendo impuestos sobre la renta, sobre las ganancias de capital, a la transferencia de bienes industrializados, al valor agregado y cualquier otro impuesto de transferencia o de registro.

**Párrafo II.-** La transmisión de los bienes al patrimonio del fideicomiso a los fines de planificación sucesoral no estará sujeta a impuesto sucesoral alguno o sobre donaciones, y en cambio, sí estará sujeta a los impuestos de transferencia y registro a los que se refiere la parte capital de este artículo. Cuando bajo las instrucciones dadas por el o los fideicomitentes mediante acto auténtico en ocasión de un fideicomiso de planificación sucesoral se hubiere dispuesto la entrega de los bienes fideicomitados o las rentas derivadas de la liquidación de éstos, a favor de los sucesores o causahabientes y legatarios del o de

-29-

los fideicomitentes tras su muerte, o siempre que, tras la extinción del fideicomiso, los bienes fideicomitados deban ser devueltos a los causahabientes del fideicomitente al haber éste fallecido, la transmisión de dichos bienes o rentas estará sujeta al pago de impuestos cuyas tasas serán iguales a la tasa establecida por la ley para las sucesiones.

**Párrafo III.-** Para los fines indicados en el párrafo que antecede, se tomará en consideración el valor de los bienes involucrados al momento de la transmisión a los beneficiarios o causahabientes de que se trate. Los montos a pagar estarán sujetos a las penalidades por mora e intereses indemnizatorios previstos por la ley, los cuales tomarán efecto a partir de los plazos legales para fines de declaraciones sucesorales.

**Artículo 47.- Impuesto sobre la renta.** Las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio fideicomitado, incluyendo los ingresos derivados de la venta ulterior de los bienes fideicomitados, o las rentas y utilidades que resulten de los mismos, están exentas de todo impuesto o carga directa, incluyendo cualquier impuesto sobre la renta y cualquier impuesto sobre activos, establecidos en el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones, con excepción del impuesto que corresponda sobre bienes inmuebles que formen parte de esos activos, y los impuestos sobre las ganancias de capital producto de la enajenación de activos de capital, pagaderos en la forma prevista en el Párrafo II del presente artículo.

**Párrafo I.-** En el caso del impuesto sobre bienes inmuebles, el mismo será determinado y pagado en la forma en que se determina y paga el impuesto anual de la Ley No.18-88, sobre Propiedad Inmobiliaria y Solares Urbanos no Edificados, y sus modificaciones, y conforme al procedimiento de valoración de inmuebles que estuviere vigente, no aplicando a estos fines las exenciones, o deducciones a partir de las mismas, a las que se refiere el Artículo 3 de la referida ley, respecto a los primeros cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00), o el nuevo monto que resulte del ajuste anual por inflación, del valor de la propiedad inmobiliaria de que se trate.

**Párrafo II.-** El o los fiduciarios serán responsables de realizar los pagos que correspondan por dichos conceptos ante la Administración Tributaria, debiendo exigir el reembolso de cualquier pago realizado en dicho sentido al o a los fideicomitentes o fideicomisarios, según se haya previsto en el acto constitutivo del fideicomiso, o en cambio, teniendo derecho a obtener dicho pago con cargo al patrimonio fideicomitado. No obstante lo anterior, dada la condición particular de los fideicomisos de oferta pública, éstos estarán exentos del pago de cualquier impuesto sobre bienes inmuebles, activos y sobre las ganancias de capital producto de la enajenación de éstos.

**Párrafo III.-** Los ingresos por concepto de rendimientos generados por los bienes que conforman el patrimonio en fideicomiso al momento de ser distribuidos a los fideicomisarios, así como los ingresos del o de los fiduciarios por sus servicios, estarán

-30-

sujetos al pago del impuesto sobre la renta en manos de aquél que conforme a la ley sea responsable del pago de los mismos, sin perjuicio de las exenciones impositivas que por ley apliquen en su provecho, y sin importar que los ingresos hayan sido recibidos en especie. Sin perjuicio de la posibilidad de distribuir los rendimientos antes referidos de manera periódica o en cualquier momento conforme prevea el acto constitutivo del fideicomiso, será obligación de todo fiduciario, salvo para el fideicomiso para fines sucesorales y los que tengan como objetivo la emisión de títulos valores, al cierre del año fiscal que terminará al treinta y uno (31) de diciembre de cada año calendario, distribuir en beneficio de los fideicomisarios los rendimientos que estuvieren acumulados a dicha fecha, desde la última distribución de rendimientos que se hubiere efectuado, y declarar e ingresar a la Administración Tributaria los impuestos que estuvieren a su cargo.

**Párrafo IV.-** En la enajenación de activos de capital por parte del fiduciario, el impuesto a las ganancias de capital será determinado y pagado por dicho fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitado de que se trate, en la forma prevista en el Artículo 289 del Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones, previo a cualquier distribución de los ingresos derivados por la enajenación. Salvo que se trate de activos de capital adquiridos por el fiduciario con fondos del patrimonio fideicomitado, el valor de adquisición o producción del bien de que se trate, a los fines de determinar la ganancia de capital sujeta a impuesto, será el valor de adquisición o producción del bien para el fideicomitente que haya aportado el mismo, determinado al momento de dicho aporte al patrimonio fideicomitado. Este valor de adquisición o producción, así como el valor de todo activo de capital que forme parte de uno cualquiera de los patrimonios fideicomitados, deberá registrarse en una cuenta de capital establecida para cada uno de dichos patrimonios por el fiduciario.

**Párrafo V.-** Para fines del párrafo que antecede, no serán considerados activos de capital, los bienes aportados por el fideicomitente que no hayan constituido activos de capital bajo la definición dada al tenor del referido Artículo 289 del Código Tributario. Asimismo, no estarán gravadas con el impuesto sobre las ganancias de capital las enajenaciones hechas por el fiduciario de unidades habitacionales de bajo costo, producto del desarrollo de proyectos inmobiliarios con cargo al patrimonio fideicomitado. Tampoco estarán sujetas al impuesto sobre las ganancias de capital, las enajenaciones de activos de capital realizadas por el fiduciario a título gratuito, dando cumplimiento a las instrucciones contenidas en el acto constitutivo de fideicomiso. El activo de capital enajenado se reputará como ingreso en especie del beneficiario del mismo sujeto al impuesto sobre la renta, salvo se trate de una distribución en especie a favor de los sucesores del fideicomitente u otros fideicomisarios en ocasión de un fideicomiso de planificación sucesoral, en cuyo caso la transmisión de los bienes de que se trate estará sujeta al pago de impuestos cuyas tasas serán iguales a la tasa establecida por la ley para las sucesiones.



-31-

**Artículo 48.- Registro nacional de contribuyentes especial de fideicomiso.** La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) deberá dotar a los fideicomisos de un número de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) especial y formulario de Comprobante Fiscal especial, a fin de que éstos puedan cumplir con sus obligaciones materiales y formales, según aplique de conformidad con lo dispuesto en la ley y en los reglamentos de aplicación.

**Artículo 49.- Régimen normativo de suministro de información.** La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) creará un régimen normativo de información que deberán cumplir los fiduciarios como administradores de los fideicomisos de cualquier clase o tipo. La modalidad, detalles y plazos a cumplir deberán ser determinados mediante norma general por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

## SECCIÓN VI RÉGIMEN DE NULIDADES, PROHIBICIONES Y TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO

**Artículo 50.- Régimen de nulidades del fideicomiso.** Será nulo el fideicomiso que se constituya sin los requerimientos de forma y de fondo relativos al acto constitutivo del fideicomiso, conforme a lo dispuesto en la presente ley. Será nulo, igualmente, el fideicomiso que carezca de objeto o causa; que tenga un objeto o causa ilícita; o, que sea celebrado por persona incapaz sin contar con la debida representación. Si una disposición del acto constitutivo del fideicomiso no es válida por cualquier razón, las demás disposiciones del mismo se mantendrán, salvo que la disposición nula no pueda ser separada de las otras sin desvirtuar los propósitos de la creación del fideicomiso.

**Artículo 51.- Fideicomisos prohibidos.** Queda prohibido:

- a) El negocio fiduciario secreto, entendiéndose como tal aquel que no tenga prueba escrita y expresa respecto de la finalidad pretendida por el o los fideicomitentes en virtud del acto.
- b) Aquel fideicomiso que estipule que el o los fiduciarios adquirirán definitivamente, por causa del negocio fiduciario, la propiedad de los bienes fideicomitados.
- c) El fideicomiso en el cual se designe como beneficiario o fideicomisario al o a los fiduciarios, salvo la excepción dispuesta en el Párrafo I del Artículo 31 de la presente ley.
- d) El fideicomiso constituido en fraude de acreedores o de la Administración Tributaria, el cual podrá ser impugnado en los términos en que lo autoriza el derecho común y esta ley.



-32-

**Artículo 52.- Extinción del fideicomiso.** El fideicomiso se extinguirá por la verificación de una cualquiera de las causas siguientes:

- a) Por la llegada del término indicado en el acto constitutivo.
- b) Por la realización del objeto para el cual fue constituido, cuando dicho objeto fuere realizado previo a la llegada del término.
- c) Por haberse cumplido la condición resolutoria a que hubiese estado sujeto.
- d) Por pérdida o extinción total de los bienes objeto del fideicomiso.
- e) Por la imposibilidad del cumplimiento de sus fines.
- f) Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o por no haberse verificado dentro del término señalado en su constitución.
- g) Por convenio expreso entre el o los fideicomitentes, el o los fideicomisarios y el o los fiduciarios.
- h) Por revocación hecha por el o todos los fideicomitentes cuando éstos se hayan reservado expresamente este derecho en el acto constitutivo.
- i) Por la muerte del fideicomitente, salvo en los casos en que éste haya suscrito el acto auténtico requerido en ocasión de los fideicomisos constituidos para fines de planificación sucesoral conforme prevé la presente ley.
- j) En caso de ausencia, renuncia o muerte del o de los fideicomisarios, siempre que no se exprese quiénes los sustituyan de conformidad con las normas previstas en el acto constitutivo o en esta ley.
- k) Por renuncia o remoción del o de todos los fiduciarios, siempre que no haya posibilidad de nombramiento de sustituto dentro del plazo previsto en el acto constitutivo y a falta de disposición al respecto en el término de un (1) año a partir de la renuncia o remoción.
- l) Por quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente del fiduciario que tenga la titularidad de los bienes que integran el patrimonio fideicomitado, siempre que no haya posibilidad de nombramiento de sustituto dentro

-33-

del plazo previsto en el acto constitutivo y, a falta de disposición al respecto, en el término de un (1) año a partir de la quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente.

- m) Por acciones de terceros que pongan fin al fideicomiso.
- n) Por confundirse en una sola persona la calidad de único fideicomisario con la de único fiduciario, sin que pueda ser subsanado mediante el nombramiento de nuevo fiduciario o fideicomisario por parte del fideicomitente.

**Artículo 53.- Publicidad de la extinción del fideicomiso.** Para que la extinción del fideicomiso produzca efectos con respecto a los terceros, se cumplirán formalidades de publicidad similares a las exigidas para su constitución, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

**Artículo 54.- Destino de los bienes fideicomitidos a la terminación del fideicomiso.** Extinguido el fideicomiso, los bienes afectados al mismo que queden en poder del o de los fiduciarios, serán devueltos por éstos a la persona o personas que tengan derecho según el acto constitutivo y de acuerdo con las circunstancias de la extinción. En caso de que el acto constitutivo no contenga dicha indicación, los bienes serán devueltos al o a los fideicomitentes o a sus sucesores; en ausencia de los mismos, el patrimonio pasará a manos del Estado.

**Párrafo.-** Si el o los fiduciarios no cumplieren con la obligación de transferir los bienes fideicomitidos, la parte con derecho a recibirlos puede demandar la transferencia de los mismos y reclamar los daños y perjuicios que la omisión del o de los fiduciarios le hubiere causado.

## SECCIÓN VII

### MODALIDADES DE FIDEICOMISO Y CREACIÓN DE UNA VENTANILLA ÚNICA PARA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

**Artículo 55.- Fideicomiso de planificación sucesoral.** Podrá utilizarse la figura del fideicomiso a los fines de planificación sucesoral, estando el mismo regido por lo dispuesto en la presente ley y, en las leyes aplicables a la materia vigente en la República Dominicana. La fiducia correspondiente a esta modalidad podrá ser ejercida por las personas jurídicas a las que se refiere el Artículo 25 de la presente ley y estará regulada y supervisada por las instancias determinadas para cada caso.

-34-

**Párrafo I.-** Una vez constituido el fideicomiso, conforme a lo dispuesto en la presente ley, el o los fideicomitentes podrán instrumentar con posterioridad a la constitución del mismo, las instrucciones al o a los fiduciarios sobre los actos de administración y disposición, y la distribución de los beneficios derivados de los bienes fideicomitidos en beneficio de sus sucesores o causahabientes y legatarios tras el fallecimiento del fideicomitente. El acto contentivo de dichas instrucciones se reputará una modificación al acto constitutivo del fideicomiso, por lo que sólo podrá ser realizado en los casos de fideicomisos revocables.

**Párrafo II.-** Para fines de inscripciones o registro del acto por ante el Registro Civil, aplicarán únicamente las tasas previstas para contratos sin cuantía. Con posterioridad a dicho registro, una copia certificada de este acto deberá ser registrada en el Registro Mercantil. Cuando se trate de entidades de intermediación financiera, éstas deberán notificar dicha inscripción a la Superintendencia de Bancos. Si se trata de administradoras de fondos o intermediarios de valores deberán remitir la referida inscripción a la Superintendencia de Valores.

**Párrafo III.- Legítima Hereditaria.** Los fideicomisos utilizados para fines de planificación sucesoral, no podrán en ningún momento afectar la reserva legal hereditaria establecida en los artículos 913 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana, mientras dichas disposiciones estén vigentes. Esta violación conlleva la nulidad, únicamente, de las disposiciones del fideicomiso que violen la reserva legal hereditaria, debiendo simplemente exigirse la reducción correspondiente en la porción que exceda la porción disponible.

**Párrafo IV.-** La disposición de los bienes del o de los fideicomitentes mediante la constitución de fideicomiso, en cualquier proporción, no implicará una violación a la legítima hereditaria en tanto la distribución de dichos bienes, o de las rentas que generen los mismos, beneficien a los herederos reservatarios del fideicomitente en las proporciones previstas en el Artículo 913 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana. En caso de violación a estas reglas, al tiempo de abrirse la sucesión, los herederos reservatarios del fideicomitente o sus causahabientes pueden exigir la reducción de la parte que exceda a la porción disponible, de conformidad con lo establecido en el Artículo 920 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana.

**Artículo 56.- Fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos.** Se refiere a aquellos fideicomisos sin fines de lucro cuyo objeto sea el mantenimiento y preservación de patrimonios culturales, tales como museos, o la promoción y fomento de la educación, o la ejecución de labores filantrópicas de cualquier tipo, entre otros. Estos fideicomisos tendrán el mismo tratamiento fiscal que las asociaciones sin fines de lucro. La fiducia correspondiente a esta modalidad podrá ser ejercida por las personas jurídicas a las que se refiere el Artículo 25 de la presente ley, y estará regulada y supervisada por las instancias determinadas para cada caso.

**Párrafo I.-** El o los fideicomitentes deberán instrumentar este tipo de fideicomiso por acto constitutivo, conforme a lo dispuesto en la presente ley. Para fines de inscripciones o registro de este acto por ante el Registro Civil, aplicarán únicamente las tasas previstas para contratos sin cuantía. Con posterioridad a dicho registro, una copia certificada de este acto deberá ser registrada en el Registro Mercantil. Cuando se trate de entidades de intermediación financiera éstas deberán notificar dicha inscripción a la Superintendencia de Bancos. Si se trata de administradoras de fondos o intermediarios de valores, estas entidades deberán remitir la referida inscripción a la Superintendencia de Valores.

**Párrafo II.-** No obstante lo establecido en el literal g) del Artículo 13 de la presente ley, los fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos podrán establecerse por tiempo indefinido. La extinción de los mismos deberá ser pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia competente, a solicitud de parte interesada y con calidad para solicitarla.

**Artículo 57.- Fideicomiso inversión.** Es la modalidad de fideicomiso celebrado por un fiduciario con sus clientes, para beneficio de éstos, o de terceros designados por ellos, en el cual se consagra como finalidad principal la inversión o colocación, a cualquier título, de sumas de dinero de conformidad con las instrucciones contenidas en el acto constitutivo. Este tipo de fideicomiso solamente podrá ser administrado por las administradoras de fondos de inversión y los intermediarios de valores facultados para la administración de cartera.

**Párrafo I.-** Se entenderá que las administradoras de fondos de inversión establecidas de conformidad con la Ley sobre Mercado de Valores, fungirán como fiduciarias respecto de los fondos de inversión que estén bajo su administración, cada uno de los cuales deberá constituirse como un patrimonio fideicomitado independiente del patrimonio de la administradora, de acuerdo a la normativa vigente en el mercado de valores. Estos patrimonios fideicomitados recibirán el mismo tratamiento fiscal que los fideicomisos de oferta pública de valores.

**Párrafo II.-** Los intermediarios de valores que estén facultados a la administración de cartera, establecidos de conformidad con la Ley sobre Mercado de Valores y su normativa, podrán fungir como fiduciarios respecto de las carteras que administren en los casos en que tales carteras se constituyan en fideicomisos.

**Párrafo III.-** Para fines de inscripciones o registro del acto constitutivo correspondiente por ante el Registro Civil, aplicarán las tasas previstas. Con posterioridad a dicho registro, una copia certificada de este acto deberá ser registrada en el Registro Mercantil, debiéndose notificar la referida inscripción a la Superintendencia de Valores.

-36-

**Artículo 58.- Fideicomiso de inversión inmobiliaria y de desarrollo inmobiliario.** Los fideicomisos de inversión inmobiliaria son patrimonios independientes gestionados por una entidad administradora o fiduciaria, por cuenta y riesgo de los fideicomisarios, cuyo objetivo primordial es la inversión en proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta, o arrendamiento. Adicionalmente, pueden adquirir bienes raíces para la generación de plusvalías. Este tipo de fideicomiso podrá ser administrado por las personas jurídicas a las que se refiere el Artículo 25 de la presente ley, estará regulado y supervisado por las instancias establecidas para cada caso y le serán aplicables los Párrafos I y II del artículo que antecede.

**Párrafo.-** Para fines de inscripciones o registro del acto constitutivo correspondiente por ante el Registro Civil, aplicarán las tasas previstas. Con posterioridad a dicho registro, una copia certificada de este acto deberá ser registrada en el Registro Mercantil, debiéndose notificar la referida inscripción a la Superintendencia de Valores.

**Artículo 59.- Tramitación de documentos para los proyectos de construcción de viviendas.** El Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, los ayuntamientos y otros organismos públicos que intervengan directa o indirectamente en la aprobación de los planos y estudios, en el otorgamiento de licencias y permisos, entre otras actuaciones administrativas indispensables para el desarrollo y la construcción de viviendas sujetas al régimen hipotecario reguladas por la presente ley, deberán facilitar, coordinar y acordar entre sí los requerimientos a cumplir por el solicitante, los plazos en los cuales pueden realizar los estudios y las verificaciones correspondientes e identificar el área y el personal que en sus instituciones serán responsables de la aprobación y cumplimiento de su tramitación, de modo que puedan interactuar entre sí y cumplir con las respectivas actuaciones de forma eficiente y ágil.

**Párrafo I.-** Mediante la presente ley todos los organismos públicos, gobiernos municipales y demás entes gubernamentales que intervengan directa o indirectamente en la aprobación de los planos y otorgamiento de licencias, permisos, aprobaciones de estudios, entre otros, indispensables para el desarrollo y la construcción de viviendas, deberán facilitar, coordinar y acordar con el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, los requerimientos a cumplir por el solicitante, los plazos en los cuales pueden realizar los estudios y verificaciones correspondientes e identificar el área y el personal de contacto en sus instituciones que será responsable de la aprobación y cumplimiento del trámite a su cargo, de modo que el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones pueda administrar y otorgar en forma eficiente y ágil respuesta en torno a una solicitud recibida.

**Párrafo II.-** El Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones tendrá el deber de controlar la calidad de ejecución y el cumplimiento de los plazos y procesos acordados, los cuales hará públicos en una resolución en la que se detallarán la totalidad de requerimientos a cumplir por los solicitantes para la recepción de sus expedientes y el plazo en el cual

-37-

otorgará respuesta definitiva sobre la evaluación que en forma paralela realizarán bajo su coordinación, todos los actores que intervengan, previo a la aprobación o rechazo del desarrollo y construcción de un proyecto de viviendas, por lo que:

- a) Coordinará delegando en todas las entidades de intermediación financiera del país la recepción y distribución de las tasas e impuestos que le corresponden a cada uno de los actores que intervengan, de manera tal que el solicitante realizará en uno cualquiera de los intermediarios antes referidos un sólo pago.
- b) Creará un sistema de información general, tanto en el ámbito urbano como rural, debiendo contar con una red de oficinas satélites o módulos ubicados en la común cabecera de cada provincia o donde resulte indispensable, las cuales alimentarán la red informática y de tramitación física que llevará el control de cada solicitud, pudiendo de inmediato o en el momento en que lo estime oportuno extender el uso y la prestación de este servicio mediante la ventanilla única, a todos los tipos de desarrollo de proyectos inmobiliarios públicos o privados en el país.
- c) Velará por la óptima calidad de los materiales de construcción debiendo realizar una categorización de los mismos y un registro público de materiales de construcción aprobados para el uso y desarrollo de viviendas en el país, información esta última que se reputará pública en función de su responsabilidad como ente estatal y sujeto al cumplimiento de los mejores estándares para la protección de los derechos del consumidor en materia de construcción.
- d) Publicará en medios electrónicos, o si lo estima necesario en otros medios de difusión, las estadísticas de aprobación y desarrollo de proyectos de construcción de viviendas por provincias, por tipo de vivienda de que se trate, con la información requerida reglamentariamente sobre las unidades a ser desarrolladas. Dicha publicación se realizará por lo menos cuatrimestralmente.

**Párrafo III.-** Los empleados y funcionarios de las dependencias y entes que intervengan en este proceso de aprobación, que por su negligencia o imprudencia no cumplan con sus funciones, ni respeten los plazos de entrega de los resultados de las evaluaciones a su cargo, comprometerán su responsabilidad y serán pasibles de la imposición de sanciones administrativas en función de las leyes, reglamentos y normas administrativas que crean y rigen las instituciones en las cuales presten servicios, sin perjuicio de las indemnizaciones y sanciones que pudieran ser pronunciadas en su contra por los órganos competentes como resultado de acciones legales civiles o penales que realicen terceros al amparo de la legislación vigente.

-38-

**Párrafo IV.-** El plazo en el cual se otorgará respuesta definitiva sobre la evaluación de proyecto de todos los actores que intervengan en forma paralela bajo la coordinación del Ministerio de Obras Públicas, no podrá ser mayor a los noventa (90) días, contados a partir del depósito de la solicitud correspondiente.

**Artículo 60.- Fideicomiso de oferta pública de valores y productos.** Es la modalidad de fideicomiso constituido con el fin ulterior y exclusivo de respaldar emisiones de oferta pública de valores realizadas por el fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitado, el cual podrá estar constituido por las modalidades de fideicomiso a las que se refiere esta sección. Este tipo de fideicomiso podrá ser realizado por las entidades indicadas en el Artículo 25 de la presente ley.

**Párrafo I.-** El uso del fideicomiso en actividades vinculadas a oferta pública de valores y productos, en adición a las disposiciones de la presente ley, estará sujeto a la Ley sobre Mercado de Valores, su reglamento y normativa complementaria, así como a la supervisión de la Superintendencia de Valores.

**Párrafo II.-** La emisión de valores de fideicomiso de que trata este artículo y la inversión por parte de los fondos de pensiones en este tipo de valores de oferta pública, estará sujeta al Régimen de Autorización establecido en la Sección VIII del Capítulo II de la presente ley.

**Artículo 61.- Fideicomiso en garantía.** En el fideicomiso en garantía los bienes integrados en el patrimonio fideicomitado están destinados a asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones, concertadas o por concertarse, a cargo del fideicomitente o de un tercero. El fideicomisario, en su calidad de acreedor, puede requerir al fiduciario la ejecución o enajenación de acuerdo al procedimiento establecido en el acto constitutivo. El fideicomiso en garantía sólo disfrutará de los beneficios fiscales establecidos por esta ley para los fideicomisos de oferta pública cuando éste se constituya como garantía de una emisión de oferta pública de valores y productos realizada por el fideicomitente o un tercero.

**Artículo 62.- Otras clases de fideicomiso.** En adición a las modalidades de fideicomiso descritas en la presente Sección, se podrán constituir otras clases de fideicomisos, los cuales estarán sujetos a las disposiciones de la presente ley, las leyes vigentes en la República Dominicana y de las demás normas que emitan los órganos supervisores competentes.

-39-

## SECCIÓN VIII

### RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA DE FIDEICOMISO E INVERSIÓN POR PARTE DE LOS FONDOS DE PENSIONES

**Artículo 63.- Disposición general.** La emisión de valores de oferta pública con cargo a fideicomisos previamente constituidos conforme a lo establecido en la presente ley, en lo adelante denominados valores de fideicomiso, estará regulada por las disposiciones de la Ley sobre Mercado de Valores, su reglamento, normativa complementaria, así como por las disposiciones establecidas en esta sección. En el caso de que la emisión de estos valores fiduciarios vaya a ser efectuada por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tales fines y regidas por la Ley Monetaria y Financiera, aplicarán en adición y de manera previa, las establecidas en esta sección, en lo atinente al Régimen de Autorizaciones de la Superintendencia de Bancos.

**Párrafo.-** Tanto la Superintendencia de Bancos como la Superintendencia de Valores deberán elaborar, respectivamente, el reglamento o procedimiento abreviado que registrará para la aprobación de la emisión de valores respaldados en fideicomisos de oferta pública, los cuales deberán ser aprobados por la Junta Monetaria y el Consejo Nacional de Valores, respectivamente, dentro de un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de la presente ley.

**Artículo 64.- Régimen de autorización general en la Superintendencia de Bancos.** La entidad de intermediación financiera que se proponga emitir valores respaldados en fideicomisos de oferta pública, deberá remitir a la Superintendencia de Bancos una solicitud de registro en la que se especifiquen las informaciones que fueren requeridas al efecto en el reglamento al que se refiere el párrafo del Artículo 63 que antecede. La Superintendencia de Bancos dispondrá de un plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la recepción de la indicada solicitud, para pronunciarse sobre la misma. En caso de que emita un dictamen favorable, la Superintendencia de Bancos registrará la emisión de los valores, de lo cual dejará la constancia respectiva.

**Artículo 65.- Régimen de autorización abreviado en la Superintendencia de Bancos.** Cuando la entidad de intermediación financiera de que se trate sea un emisor especializado, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 68 de la presente ley, la Superintendencia de Bancos tendrá un plazo de hasta quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud sustentada en toda la documentación requerida al efecto, para pronunciarse sobre el particular. Si el dictamen es favorable, la Superintendencia de Bancos registrará la emisión de los valores, de lo cual se dejará constancia en el respectivo certificado de inscripción, que se entregará a la entidad de intermediación financiera de que se trate.



-40-

**Párrafo I.-** La Superintendencia de Bancos podría disponer de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles, para ponderar aquellos casos que requieran de una evaluación más exhaustiva y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

**Párrafo II.-** Transcurridos los plazos previstos, sin que la Superintendencia de Bancos se haya pronunciado sobre el particular, se considerará que el silencio de dicho organismo equivale a la aprobación de la solicitud de autorización de que se trate.

**Artículo 66.- Régimen de autorización general en la Superintendencia de Valores.** La entidad de intermediación financiera o cualquier otra de las sociedades definidas en el Artículo 25 de la presente ley, que se proponga emitir valores de fideicomisos, deberá remitir a la Superintendencia de Valores una solicitud de autorización y registro en la que se especifiquen las informaciones que fueren requeridas al efecto, según determine reglamentariamente dicho organismo conforme lo establecido en el párrafo del Artículo 63. En el caso de una entidad de intermediación financiera, este proceso podrá ser iniciado concomitantemente con el gestionado ante la Superintendencia de Bancos. La Superintendencia de Valores deberá responder la indicada solicitud de autorización dentro del plazo de treinta (30) días establecido por ley para estos fines en el Párrafo III del Artículo 6 de la Ley sobre Mercado de Valores. Dicho plazo se contará a partir de la recepción de la información requerida completa. En caso de que emita un dictamen favorable, la Superintendencia de Valores registrará la emisión de los valores, de lo cual dejará la constancia respectiva, que se entregará a la entidad de que se trate.

**Artículo 67.- Régimen de autorización abreviado en la Superintendencia de Valores.** Cuando la entidad de intermediación financiera o sociedad anónima de que se trate, sea un emisor especializado, de acuerdo a lo definido en el Artículo 68 de la presente ley, la Superintendencia de Valores tendrá un plazo de hasta quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud de autorización y registro en la que se adjuntan todas las informaciones que fueren requeridas al efecto, según se determine reglamentariamente conforme a lo establecido en el párrafo del Artículo 63 de la presente ley, a los fines de pronunciarse sobre el particular. Si la considera favorable, la Superintendencia de Valores inscribirá la emisión de los valores aprobados en el Registro del Mercado de Valores y Productos, de lo cual se dejará constancia en la respectiva resolución de inscripción, que se entregará a la entidad de que se trate.

**Párrafo I.-** La Superintendencia de Valores podrá disponer de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles, para ponderar aquellos casos que requieran de una evaluación más exhaustiva y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

-41-

**Párrafo II.-** En caso de que la Superintendencia de Valores no se pronuncie respecto de la solicitud de autorización de oferta pública del valor de fideicomiso de que se trate dentro de los plazos previstos, y se hubieren obtenido las demás autorizaciones que pudieran ser requeridas por ley, se considerará que el silencio de dicha Superintendencia de Valores equivale a la aprobación del valor de que se trate, debiendo ésta ser inscrita en el registro, sujeto al depósito de las certificaciones de aprobaciones de las demás autoridades, según aplique, y a la presentación del acuse de recibo de la Superintendencia de Valores.

**Artículo 68.- Emisores especializados.** Para los efectos de esta ley, serán considerados Emisores Especializados, sociedades anónimas legalmente constituidas, incluyendo las entidades de intermediación financiera regidas por la Ley Monetaria y Financiera, y las entidades con leyes especiales autorizadas a emitir valores de oferta pública, siempre que en ambos casos y previamente, hayan obtenido las certificaciones respectivas de la Superintendencia de Bancos y de la Superintendencia de Valores, según aplique, que las acrediten como tales, en base a los criterios que para esos fines se establezcan reglamentariamente, tomando en cuenta básicamente la solvencia del emisor y su experiencia en materia de emisión de oferta pública.

**Párrafo.-** El Régimen de Autorización Abreviado establecido en los artículos 65 y 67 que anteceden, sólo les será aplicable a los Emisores Especializados previamente certificados como tales, por los organismos correspondientes.

**Artículo 69.-Inversión por parte de los Fondos de Pensiones.** Se incluirán como parte de los instrumentos financieros a los que se refiere el Artículo 97 de la Ley que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social, las cuotas de fondos cerrados de inversión y cuotas de fondos mutuos o abiertos, así como los valores de oferta pública originados por operaciones de fideicomisos previamente autorizados, sean éstos emitidos por el fiduciario con cargo al patrimonio fideicomitido, o por terceros con la garantía de patrimonios fideicomitidos, por lo que los recursos de los fondos de pensiones podrán ser invertidos en dichos instrumentos, sujeto a las disposiciones de la citada Ley No. 87-01, sus normas complementarias y las establecidas en el presente artículo.

**Párrafo I.-** La Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión (CCRLI) deberá, en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de la presente ley, dictar una resolución en la que se establezcan las condiciones y parámetros mínimos a que estarán sujetas las inversiones de los recursos de los fondos de pensiones en las cuotas y valores a los que se refiere la presente ley. Dicha resolución deberá publicarse en un diario de circulación nacional dentro de los tres (3) días calendarios de su aprobación por parte de la CCRLI y, de manera permanente, en los medios electrónicos a su disposición.

-42-

**Párrafo II.-** Los emisores interesados en que estos valores puedan ser objeto de inversión por parte de los fondos de pensiones, deberán presentar su solicitud a la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión (CCRLI) con sede en la Superintendencia de Pensiones, en base a los requerimientos establecidos en la normativa indicada en el Párrafo I que antecede. Las instancias correspondientes que tienen a su cargo la Evaluación y Recomendación Técnica de estas solicitudes, tendrán un plazo de hasta diez (10) días hábiles, contados a partir de la recepción de toda la documentación requerida, para presentar la misma a la referida Comisión Clasificadora. Dicha Comisión tendrá a su vez, un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, contados a partir de la recepción de la referida Evaluación y Recomendación Técnica por parte de sus miembros, para pronunciarse caso por caso, ya sea aprobando, rechazando o emitiendo una opinión con salvedad, respecto a la solicitud de que se trate y conforme a lo establecido en la citada Ley de Seguridad Social y sus normas complementarias. Se dispone de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles para aquellos casos en que se requiera de una evaluación más exhaustiva y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

**Párrafo III.-** En caso de que la Superintendencia de Pensiones y/o la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión (CCRLI) no emita su evaluación o no se pronuncie, según aplique, dentro de los plazos indicados, sin causa debidamente justificada, podrían comprometer su responsabilidad, de conformidad con las disposiciones de la ley.

## SECCIÓN IX DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 70.- Ley aplicable.** Los fideicomisos constituidos en virtud de la presente ley, se regirán por las leyes dominicanas.

**Artículo 71.- Jurisdicción competente.** El tribunal competente para conocer de cualquier asunto relacionado con el fideicomiso será el Juzgado de Primera Instancia de la jurisdicción en que tenga su domicilio el fiduciario, en caso de pluralidad de fiduciarios podrá elegirse el tribunal del domicilio de uno cualquiera de ellos. En el acto constitutivo del fideicomiso, el fideicomitente podrá establecer el arbitraje como mecanismo de solución de conflictos. Lo anterior sin perjuicio del ejercicio de las facultades administrativas que poseen los órganos supervisores competentes indicados en este capítulo.

## CAPÍTULO II DE LOS VALORES E INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCIÓN

-43-

## SECCIÓN I

### DENOMINACIÓN, CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS TIPOS DE VALORES E INSTRUMENTOS

**Artículo 72.- Denominación y concepto de los tipos de valores e instrumentos.** Las entidades de intermediación financiera autorizadas a operar en el país al amparo de la Ley Monetaria y Financiera y las entidades con leyes especiales que así lo especifiquen, podrán emitir valores de oferta pública, así como otros instrumentos para la captación de recursos destinados al financiamiento hipotecario a la vivienda y al sector construcción en general, siempre que los mismos cumplan con lo establecido en la presente ley y en los reglamentos que en esta materia adopte la Junta Monetaria.

**Párrafo I.-** Entre los valores e instrumentos para el financiamiento de la vivienda y la construcción que podrán utilizar las entidades de intermediación financiera autorizadas y las regidas por leyes especiales, se encuentran los siguientes:

- a) **Letras hipotecarias:** Son valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, como mecanismo para financiar nuevos préstamos hipotecarios a la vivienda y al sector hipotecario en general, los cuales constituyen a su vez la garantía global de los valores a ser colocados, y cuyas condiciones de monto, tasa de interés y plazo estén calzadas con las consignadas en dichos préstamos, siempre que se cumpla con lo establecido en la presente ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria.
- b) **Bonos hipotecarios:** Son valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la garantía de préstamos hipotecarios existentes registrados en el activo de las mismas, cuyas condiciones sean compatibles con las consignadas en dichos títulos, siempre que se cumpla con lo establecido en la presente ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria.
- c) **Cédulas hipotecarias:** Son valores a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la finalidad de captar recursos directamente del público para financiar préstamos hipotecarios a la vivienda y al sector hipotecario en general, los cuales a su vez constituyen su garantía, siempre que se cumpla con lo establecido en la presente ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria.

-44-

- d) **Contratos de participación hipotecaria:** Son instrumentos de deuda emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la garantía de préstamos hipotecarios registrados en el activo de las mismas, cuyos derechos son cedidos a un inversionista mediante contrato, siempre que se cumpla con lo establecido en la presente ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria.
- e) **Mutuos hipotecarios endosables:** Son préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados directamente del público por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, que tienen como garantía la primera hipoteca sobre bienes inmuebles presentados por el deudor, y consignan la estipulación previa de que pueden ser cedidos a terceros, siempre que se cumpla con lo establecido en la presente ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria.
- f) **Mutuos hipotecarios no endosables:** Son préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados del público por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, que tienen como garantía la primera hipoteca sobre bienes inmuebles presentados por el deudor y consignan la estipulación previa de que no pueden ser cedidos a terceros, siempre que se cumpla con lo establecido en la presente ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria.
- g) **Cuotas de fondos cerrados de inversión y de fondos mutuos o abiertos:** Son los aportes que conforman un patrimonio o fondo, sea este cerrado de inversión o mutuos o abiertos, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores y en virtud de lo establecido en el Párrafo I del Artículo 25 de la presente ley, relativo a la facultad de las administradoras de fondos de inversión a fungir como fiduciario en una operación de fideicomiso.
- h) **Valores de fideicomisos:** Son aquellos valores de largo plazo que están respaldados por fideicomisos de oferta pública o garantizados por fideicomisos en garantía, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores y las disposiciones que se establecen en el capítulo del Fideicomiso de la presente ley.
- i) **Valores hipotecarios titularizados:** Son valores de oferta pública originados mediante procesos de titularización de carteras de préstamos hipotecarios, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores y las disposiciones que se establecen en la presente ley.
- j) Otros valores o instrumentos que autorice la Autoridad Monetaria y Financiera orientado al desarrollo del mercado hipotecario.

-45-

**Párrafo II.-** Los valores e instrumentos indicados en el presente artículo, estarán respaldados por los niveles de solvencia de la entidad de intermediación financiera de que se trate y garantizados por los activos subyacentes con cargo a los cuales se emitieron los mismos, según aplique y se establezca reglamentariamente por Junta Monetaria.

**Artículo 73.- De las características mínimas de los valores para el financiamiento a la vivienda y el sector construcción.** Estos valores tendrán las características generales siguientes:

- a) Podrán emitirse en forma física o desmaterializada, según aplique.
- b) Podrán emitirse en forma estandarizada, en el caso de los valores de oferta pública.
- c) Podrán ser colocados al público inversionista directamente por las entidades de intermediación financiera a través de los intermediarios de valores debidamente autorizados, según aplique.
- d) La tasa de interés podrá ser fija o variable.
- e) Podrán ser emitidos por un importe igual al monto a que ascendieren los préstamos hipotecarios para la vivienda o la construcción que los respaldan otorgados o por conceder por la entidad de intermediación financiera emisora, o en proporciones en función del tipo de instrumento.
- f) El pago de los intereses y de la amortización de los valores e instrumentos emitidos para facilitar el financiamiento de la vivienda o la construcción, corresponderá a la entidad de intermediación financiera emisora de los mismos, independientemente del pago del deudor.
- g) Las demás características de estos valores e instrumentos concernientes a montos, tipo de monedas, tasas de interés, plazo, series, encaje legal y demás aspectos relativos al funcionamiento de los mismos, serán establecidos por la Junta Monetaria mediante reglamento, debiéndose tomar en consideración además, los requisitos establecidos en la regulación del mercado de valores, en los casos de valores de oferta pública.
- h) Los aspectos contables relativos a los valores estarán regidos por las disposiciones que a tales fines establezca la Superintendencia de Bancos.

-46-

## SECCIÓN II

### DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y LA INEMBARGABILIDAD

**Artículo 74.- De los Préstamos hipotecarios para la vivienda y la construcción financiados a través de valores e instrumentos hipotecarios.** Los préstamos hipotecarios para la vivienda y la construcción, financiados a través de estos valores e instrumentos hipotecarios deberán otorgarse bajo las características y condiciones que establezca la Junta Monetaria, y estarán bajo la supervisión de la Superintendencia de Bancos.

**Artículo 75.- Inembargabilidad.** Los préstamos hipotecarios que tuvieren una entidad de intermediación financiera como respaldo de la emisión de valores debidamente autorizados, así como los flujos originados por los pagos de dichos préstamos considerados individualmente o de conjunto, no serán objeto de embargo trabado en manos de los deudores por acreedores de la entidad de intermediación financiera originadora de la cartera de préstamos y emisora de los valores respaldados por la misma. Esta disposición se establece en consonancia con lo dispuesto en el Artículo 83 de la presente ley.

**Artículo 76.- Oposición.** Los préstamos hipotecarios que tuvieren una entidad de intermediación financiera como respaldo de la emisión de valores debidamente autorizados, así como los flujos originados por los pagos de dichos préstamos considerados individualmente o de conjunto, tampoco serán objeto de oposiciones gravámenes u otras acciones trabadas en manos de los deudores por acreedores de la entidad de intermediación financiera originadora de la cartera de préstamos y emisora de los valores respaldados por la misma. Esta disposición se establece en consonancia con lo dispuesto en el Artículo 83 de la presente ley.

## SECCIÓN III

### RÉGIMEN DE AUTORIZACION DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA E INVERSIÓN POR PARTE DE LOS FONDOS DE PENSIONES

**Artículo 77.- Disposición general.** La emisión de valores de oferta pública a los que se refiere este capítulo estará regulada por las disposiciones de la Ley sobre Mercado de Valores, su reglamento y la normativa complementaria, así como por las establecidas en esta sección. En el caso de que la emisión de estos valores vaya a ser efectuada por entidades de intermediación financiera autorizadas a tales fines, aplicarán en adición, y de manera previa, las establecidas en esta sección en lo atinente al Régimen de Autorizaciones de la Superintendencia de Bancos.

**Párrafo.-** Tanto la Superintendencia de Bancos como la Superintendencia de Valores deberán elaborar, respectivamente, el reglamento o procedimiento abreviado que regirá para la aprobación de la emisión de estos valores de oferta pública, lo cual deberá ser



-47-

aprobado por la Junta Monetaria y el Consejo Nacional de Valores, respectivamente, dentro de un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de la presente ley.

**Artículo 78.- Régimen de autorización general en la Superintendencia de Bancos.** La entidad de intermediación financiera que se proponga emitir los valores de oferta pública contemplados en los literales a) y b) del Artículo 72 de esta ley, deberá remitir a la Superintendencia de Bancos una solicitud de registro en la que se especifiquen las informaciones que fueren requeridas al efecto en el reglamento al que se refiere el párrafo del Artículo 77 que antecede. La Superintendencia de Bancos dispondrá de un plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la recepción de la indicada solicitud, para pronunciarse sobre la misma. En caso de que emita un dictamen favorable, dicho organismo registrará la emisión de los valores de que se trate, de lo cual dejará la constancia respectiva.

**Artículo 79.- Régimen de autorización abreviado en la Superintendencia de Bancos.** Cuando la entidad de intermediación financiera de que se trate sea un Emisor Especializado, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 68 de la presente ley, la Superintendencia de Bancos tendrá un plazo de hasta quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud sustentada en toda la documentación requerida al efecto, para pronunciarse sobre el particular. Si el dictamen es favorable, dicho organismo registrará la emisión de los valores, de lo cual se dejará constancia en el respectivo certificado de inscripción, que se entregará a la entidad de intermediación financiera de que se trate.

**Párrafo I.-** La Superintendencia de Bancos podrá disponer de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles, para ponderar aquellos casos que requieran de una evaluación más exhaustiva, y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

**Párrafo II.-** Transcurridos los plazos previstos, sin que la Superintendencia de Bancos se haya pronunciado sobre el particular, se considerará que el silencio de dicho organismo equivale a la aprobación de la solicitud de autorización de que se trate.

**Párrafo III.-** Este Régimen Abreviado sólo será aplicable a los Emisores Especializados a los que se refiere el Artículo 68 de esta ley, el cual define esta condición.

**Artículo 80.- Régimen de autorización general en la Superintendencia de Valores.** La entidad de intermediación financiera que se proponga emitir los valores de oferta pública a los que se refieren los literales a) y b) del Artículo 72 de esta Ley, deberá remitir a la Superintendencia de Valores una solicitud de autorización y registro en la que se especifiquen las informaciones que fueren requeridas al efecto, según determine



-48-

reglamentariamente dicho organismo conforme lo establecido en el Artículo 77 de la presente ley. Este proceso podrá ser iniciado concomitantemente con el gestionado ante la Superintendencia de Bancos. La Superintendencia de Valores deberá responder la indicada solicitud de autorización dentro del plazo de treinta (30) días acorde a lo dispuesto en el Párrafo III del Artículo 6 de la Ley sobre Mercado de Valores. Dicho plazo contará a partir de la recepción de la información requerida completa. En caso de que emita un dictamen favorable, dicho organismo registrará la emisión de los valores, de lo cual dejará la constancia respectiva, que se entregará a la entidad de que se trate.

**Artículo 81.- Régimen de autorización abreviado en la Superintendencia de Valores.**

Cuando la entidad de intermediación financiera sea un emisor especializado, de acuerdo a lo definido en el Artículo 68 de la presente ley, la Superintendencia de Valores tendrá un plazo de hasta quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud de autorización y registro en la que se adjunten todas las informaciones que fueren requeridas al efecto, según se determine reglamentariamente conforme a lo establecido en el Artículo 77, a los fines de pronunciarse sobre el particular. Si la considera favorable, dicho organismo inscribirá la emisión de los valores aprobados en el Registro del Mercado de Valores y Productos, de lo cual se dejará constancia en la respectiva resolución de inscripción, que se entregará a la entidad de que se trate.

**Párrafo I.-** La Superintendencia de Valores podrá disponer de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles, para ponderar aquellos casos que requieran de una evaluación más exhaustiva y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

**Párrafo II.-** En caso de que la Superintendencia de Valores no se pronuncie respecto de la solicitud de autorización de oferta pública de que se trate dentro de los plazos previstos, y se hubieren obtenido las demás autorizaciones que pudieran ser requeridas por ley, se considerará que el silencio de dicha Superintendencia de Valores equivale a la aprobación del valor de que se trate, debiendo ésta ser inscrita en el registro, sujeto al depósito de las certificaciones de aprobaciones de los demás organismos, según aplique y a la presentación del acuse de recibo de la Superintendencia de Valores.

**Párrafo III.-** Este Régimen Abreviado sólo será aplicable a los Emisores Especializados a los que se refiere el Artículo 68 de esta ley, el cual define esta condición.

**Artículo 82.- Inversión por Parte de los Fondos de Pensiones.** Para que los valores de oferta pública a los que se refieren los literales a) y b) del Artículo 72 que antecede puedan ser objeto de inversión por parte de los fondos de pensiones, aplicarán las disposiciones establecidas al respecto en la Ley sobre Sistema de Seguridad Social, su reglamento y normas complementarias, así como las establecidas en los párrafos del presente artículo.

-49-

**Párrafo I:** La Comisión Clasificadora de Riesgo y Límites de Inversión (CCRLI) deberá, en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contado a partir de la promulgación de la presente ley, dictar una resolución en la que se establezcan las condiciones y parámetros mínimos a que estarán sujetas las inversiones de los recursos de los fondos de pensiones en los valores a que se refiere este artículo. Dicha Resolución deberá publicarse en un diario de circulación nacional dentro de los tres (3) días hábiles de su aprobación por parte de la CCRLI y, de manera permanente, en los medios electrónicos a su disposición.

**Párrafo II:** Los emisores interesados en que los valores indicados en este artículo puedan ser objeto de inversión por parte de los fondos de pensiones, deberán presentar su solicitud a la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión (CCRLI) con sede en la Superintendencia de Pensiones, en base a los requerimientos establecidos en la normativa indicada en el Párrafo I que antecede. Las instancias correspondientes que tienen a su cargo la Evaluación y Recomendación Técnica de estas solicitudes, tendrán un plazo de hasta diez (10) días hábiles, contado a partir de la recepción de toda la documentación requerida, para presentar la misma a la referida Comisión Clasificadora. Dicha Comisión tendrá a su vez, un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, contado a partir de la recepción de la referida Evaluación y Recomendación Técnica por parte de sus miembros, para pronunciarse caso por caso, ya sea aprobando, rechazando o emitiendo una opinión con salvedad, respecto a la solicitud de que se trate, y conforme a lo establecido en la citada Ley de Seguridad Social y sus normas complementarias. Se dispone de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles para aquellos casos en que se requiera de una evaluación más exhaustiva, y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

**Párrafo III:** En caso de que la Superintendencia de Pensiones y/o la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión no emita su evaluación o se pronuncie, según aplique dentro de los plazos indicados, sin causa debidamente justificada, podrían comprometer su responsabilidad, de conformidad con las disposiciones de la ley.

#### SECCIÓN IV

### RÉGIMEN APLICABLE EN CASO DE DISOLUCIÓN Y/O LIQUIDACIÓN ENTIDADES DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA Y FACULTAD NORMATIVA

**Artículo 83.- Régimen aplicable en caso de disolución y/o liquidación de una entidad de intermediación financiera emisora de los valores para el financiamiento de la vivienda y la construcción.** Al inicio de todo proceso de disolución y/o liquidación de una entidad de intermediación financiera, los valores para el financiamiento de la vivienda y la construcción emitidos y en circulación serán considerados como “obligaciones privilegiadas” y serán transferidos conjuntamente con los préstamos hipotecarios que los

-50-

respaldan y sus respectivas garantías hipotecarias a otra entidad de intermediación financiera autorizada, o en ausencia de propuestas de adquisición de dichas obligaciones y activos por parte de una entidad de intermediación financiera, se faculta a la Junta Monetaria a determinar, caso a caso, el tratamiento a otorgar, todo ello, en base al reglamento que para tales fines dicte dicho organismo, por lo que tales pasivos y activos serán excluidos de la masa de liquidación y manejados contablemente en forma separada, quedando ampliado el literal e) del Artículo 63 de la citada Ley Monetaria y Financiera y sus modificaciones.

**Párrafo.-** En caso de ausencia de dichas propuestas, la Junta Monetaria designará el órgano o las personas naturales o jurídicas que estarán a cargo del proceso de control y administración de los valores para el financiamiento a la vivienda de que se trate, con su correspondiente cartera de préstamos que los respalda como garantía, asumiendo ese pasivo y activo, en cada caso, debiendo efectuar los pagos correspondientes en forma privilegiada, oportuna y directa a sus inversores.

**Artículo 84.- Facultad normativa. Plazo para dictar reglamentos necesarios.** Sin perjuicio de lo previsto por la presente ley, los Órganos de la Administración Monetaria y Financiera, el Consejo Nacional de Valores y la Superintendencia de Valores adoptarán los reglamentos, circulares e instructivos que sean necesarios, a fin de complementar y regular el procedimiento de emisión y colocación de los valores para facilitar el financiamiento a la vivienda y la construcción en la República Dominicana, de conformidad con lo establecido en la presente ley. La Junta Monetaria dictará los reglamentos correspondientes a los valores para facilitar el financiamiento de la vivienda, así como las modificaciones necesarias a la resolución que regula la emisión de Letras Hipotecarias, de manera que la misma se corresponda con las disposiciones de este capítulo, todo ello en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de esta ley.

### **CAPÍTULO III DE LOS SEGUROS RELACIONADOS A LOS INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS**

**Artículo 85.- Concepto de Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).** Es la modalidad de seguro que ofrece cobertura de pérdidas en préstamos hipotecarios como resultado del incumplimiento de pago del deudor.

**Artículo 86.- Contratación opcional del Seguro FHA.** Las entidades de intermediación financiera podrán asegurar la totalidad o parte de sus préstamos hipotecarios a su discreción, con la cobertura del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).

-51-

**Artículo 87.- Transferibilidad del Seguro FHA.** Una vez emitida una póliza del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), su administración quedará a cargo de la entidad de intermediación financiera que otorgó el préstamo. En los casos en que el préstamo hipotecario garantizado por el Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) sea traspasado a otra entidad o su administración sea delegada a otra, dicha cesión deberá ser notificada dentro de los quince (15) días calendarios, contados a partir de la operación al Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), para que registre y dé efecto al cambio del titular de la póliza.

**Artículo 88.- Seguro hipotecario privado contra incumplimiento.** Las entidades de intermediación financiera podrán contratar, a su costo, con las compañías de seguros debidamente autorizadas para operar en la República Dominicana, pólizas de seguros privadas para la cobertura de pérdidas en préstamos hipotecarios como resultado de incumplimiento de pago del deudor, de conformidad con lo que al respecto disponga la Superintendencia de Seguros. Dichas pólizas deberán cumplir con las condiciones de cobertura establecidas por los órganos de la Administración Monetaria y Financiera para el tipo de préstamo de que se trate, tomando en consideración las restricciones establecidas en la presente ley.

**Párrafo.-** Las disposiciones establecidas en el artículo que antecede, relativo a la cesión de préstamos hipotecarios asegurados, serán aplicables a los casos de créditos con seguro hipotecario privado, en cuyo caso la entidad de que se trate deberá hacer la notificación a la que se refiere el mismo, a la Superintendencia de Bancos.

**Artículo 89.- Acuerdos de cobertura o certificaciones.** Las entidades de intermediación financiera podrán suscribir acuerdos de cobertura tendentes a asegurar el pago y rendimiento de los préstamos, instrumentos financieros o valores emitidos con cargo a carteras de préstamos, certificados de títulos que amparan la propiedad de las garantías, así como aquellos tendentes a garantizar el riesgo de inflación y de fluctuaciones de tipo cambiario.

**Artículo 90.- Facultad normativa. Plazos para dictar reglamentos necesarios.** Los órganos de la Administración Monetaria y Financiera, mediante la adopción de reglamentos, circulares y cualquier otro tipo de normas complementarias, deberán establecer, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley, los requerimientos para el otorgamiento y funcionamiento de las pólizas de Seguros de Fomento de Hipoteca Asegurada (FHA), las pólizas de Seguro Hipotecario Privado contra Incumplimiento y los términos de los acuerdos de cobertura de que trata el Artículo 89 de esta ley incluyendo las modificaciones necesarias al reglamento sobre Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA)

-52-

existente, para que el mismo se corresponda con las disposiciones de este capítulo, todo ello en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de esta ley. Es competencia del Consejo de Administración del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) establecer los aspectos operativos del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).

## **CAPÍTULO IV DE LA TITULARIZACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

### **SECCIÓN I DEL PROCESO, DEFINICIÓN Y REQUERIMIENTOS DE CAPITAL DE LA TITULARIZACIÓN**

**Artículo 91.- Del proceso de titularización.** El proceso de titularización de carteras de préstamos hipotecarios estará sujeto a las disposiciones de la Ley sobre Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación y las normas dictadas por la Superintendencia de Valores, y cuando aplique, a las disposiciones de la Ley Monetaria y Financiera y sus reglamentos de aplicación, a excepción de aquellas que sean contrarias a las establecidas de forma especial por la presente ley.

**Artículo 92.- Definición de titularización.** Para los efectos de la presente ley se entenderá como titularización el proceso definido por el Artículo 107 de la Ley sobre Mercado de Valores.

**Párrafo.-** La titularidad de los valores respaldados por el balance residual del patrimonio separado, que se conformará con la cartera de préstamos hipotecarios objeto de titularización, podrá ser expresada a través de valores representativos de la participación de sus adquirientes, quienes únicamente podrán ser los originadores y los inversionistas institucionales, según la definición de éstos dada por el párrafo del Artículo 12 de la Ley sobre Mercado de Valores.

**Artículo 93.- Capital mínimo de las compañías titularizadoras.** Para los fines de la presente ley y sin perjuicio de que pueda ser aplicable a las compañías titularizadoras que realicen este tipo de titularizaciones, el monto de capital mínimo requerido a las compañías titularizadoras incluyendo el de aquellas que tengan la condición de emisores especializados, será establecido por el Consejo Nacional de Valores. Dicho capital mínimo se establecerá como resultado de la sumatoria de las siguientes cuentas patrimoniales: capital suscrito y pagado, reservas, superávit por prima en colocación de acciones,

-53-

utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores, revalorización del patrimonio, bonos obligatoriamente convertibles en acciones, y cualquier otra que determine el Consejo Nacional de Valores. Para efectos del cálculo del capital mínimo se deducirán las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

**Párrafo.-** El capital mínimo de las compañías titularizadoras en los términos del presente artículo se ajustará a partir del primero (1ro.) de enero de cada año en forma automática en el mismo sentido y porcentaje en que varíe el índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior. El valor resultante se aproximará al múltiplo en millones de pesos inmediatamente superior.

## **SECCIÓN II**

### **REGÍMENES PARA PARTICIPAR EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

**Artículo 94.- De las titularizaciones de créditos hipotecarios sin autorización previa de la Superintendencia de Bancos.** Cuando las entidades de intermediación financiera debidamente autorizadas por la ley para ello se propongan participar en procesos de titularización, sea como originadores o administradores de carteras de crédito, y así dichas entidades de intermediación financiera cedan carteras de crédito para ser titularizadas, o cuando dichas entidades de intermediación financiera se propongan adquirir valores provenientes de la titularización de carteras de créditos hipotecarios, no será necesario obtener previamente autorización alguna por parte de la Superintendencia de Bancos, incluyendo a la que se hace referencia en el Artículo 44 de la Ley Monetaria y Financiera o en los reglamentos adoptados por la Junta Monetaria, siempre y cuando la operación de titularización cumpla con las siguientes condiciones:

- a) Sean realizadas con titularizadoras que tengan la condición de Emisores Especializados a la que se refiere el Artículo 68 de esta ley.
- b) Que en lo que respecta a la cesión de la cartera sujeta a titularización, en adición a lo previsto en el literal anterior, que el valor de la misma no supere el veinte por ciento (20%) del patrimonio técnico de la entidad de que se trate.

**Párrafo.-** Estas operaciones deberán ser informadas a la Superintendencia de Bancos por las entidades de intermediación financieras que las realicen, conforme a la periodicidad y formato que se defina reglamentariamente.

**Artículo 95.- Régimen general de autorización previa para titularizaciones por parte de la Superintendencia de Bancos.** En los casos en que no se cumplan simultáneamente con las dos (2) condiciones establecidas en el Artículo 94 que antecede, es decir, si la entidad no es un Emisor Especializado y la operación supera el veinte por ciento (20%) de

-54-

su patrimonio técnico, se requerirá la autorización previa de la Superintendencia de Bancos, la cual deberá otorgar su rechazo o no-objeción a la participación de la entidad de intermediación financiera de que se trate para transferir carteras de créditos hipotecarios, en ocasión de procesos de titularización en un plazo no mayor de treinta días calendario, contados a partir de la recepción de la solicitud y de toda la documentación completa requerida al efecto. En igual plazo de treinta (30) días calendario, la Superintendencia de Bancos deberá tramitar una solicitud de este tipo a la Junta Monetaria cuando la cartera sujeta a titularización sobrepase del treinta por ciento (30%) del patrimonio técnico de la entidad de intermediación financiera de que se trate, y dicha cartera fuere a traspasarse a una entidad titularizadora como parte de un proceso de titularización.

**Artículo 96.- Régimen abreviado de autorización de la Superintendencia de Bancos.**

Cuando la entidad de intermediación financiera sea un Emisor Especializado, pero su operación de titularización de cartera hipotecaria excede el veinte por ciento (20%) de su patrimonio técnico, la Superintendencia de Bancos contará con un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud y la documentación completa requerida al efecto, de forma reglamentaria por la Junta Monetaria, para que la Superintendencia de Bancos pueda emitir su dictamen. Igual plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la documentación completa requerida, tendrá la Junta Monetaria para responder la solicitud, cuando la cartera sujeta a titularización sobrepase del treinta por ciento (30%) del patrimonio técnico de la entidad de intermediación financiera calificada previamente como emisor especializado, y dicha cartera fuere a traspasarse a una entidad titularizadora, como parte de un proceso de titularización.

**Párrafo I.-** La Junta Monetaria y la Superintendencia de Bancos podrán disponer de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles en cada caso, para ponderar aquellos casos que requieran de una evaluación más exhaustiva y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

**Párrafo II.-** Transcurridos los plazos previstos, sin que la Junta Monetaria o la Superintendencia de Bancos, según aplique, se hayan pronunciado sobre el particular, se considerará que el silencio de dichos organismos equivale a la aprobación de la solicitud de autorización para traspasar a una titularizadora, la cartera solicitada como subyacente de una operación de titularización.

**Párrafo III.-** Este Régimen Abreviado sólo será aplicable a los Emisores Especializados a los que se refiere el Artículo 68 de esta ley, el cual define esta condición.

**Artículo 97.- Autorización para venta.** La no-objeción otorgada por la Junta Monetaria o la Superintendencia de Bancos, según aplique, a una entidad de intermediación financiera para transferir carteras de créditos en ocasión de procesos de titularización, en los casos en



-55-

que se requiera sus respectivas autorizaciones, implicará de pleno derecho la autorización para la venta o cesión de dichas carteras a entidades titularizadoras, así como autorización para actuar como administrador de las carteras a ser transferidas, según sea el caso.

**Artículo 98.- Requisito de información.** Una vez culminado el proceso de traspaso de la cartera de crédito de que se trate, o se inicie la administración de una cartera titularizada, haya sido o no con aprobación previa conforme a los regímenes descritos en los artículos que preceden, la entidad de intermediación financiera correspondiente deberá comunicar por escrito dicha situación y los resultados del proceso a la Superintendencia de Bancos, con la finalidad de mantener informada a dicha institución.

**Artículo 99.- Simultaneidad.** Estos procesos de autorización podrán ser iniciados concomitantemente con cualquier otro proceso de autorización o registro previo requerido por la ley, pudiendo otorgarse estas autorizaciones con anterioridad a cualquier otra autorización necesaria.

### SECCIÓN III

#### REGÍMENES DE AUTORIZACIÓN DE VALORES TITULARIZADOS DE OFERTA PÚBLICA E INVERSIÓN POR PARTE DE LOS FONDOS DE PENSIONES

**Artículo 100.- Régimen de autorización general en la Superintendencia de Valores.** La emisión de valores de oferta pública de Valores Titularizados, como consecuencia de un proceso de titularización de créditos hipotecarios, está sujeta a la autorización y registro previo en la Superintendencia de Valores. A este fin, la titularizadora que se proponga emitir dichos valores deberá remitir a la Superintendencia de Valores una solicitud de autorización y registro en la que se adjunten las informaciones que fueren requeridas al efecto, según determine dicho organismo reglamentariamente, debiendo el mismo responder la indicada solicitud una vez tenga la documentación completa requerida y dentro del plazo de hasta treinta (30) días de conformidad con lo dispuesto en el Párrafo III del Artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores.

**Artículo 101.- Régimen de autorización abreviado en la Superintendencia de Valores.** Cuando la titularizadora sea un Emisor Especializado, de acuerdo a lo definido en la presente ley, la Superintendencia de Valores tendrá un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud y la documentación completa requerida al efecto reglamentariamente, a los fines de pronunciarse sobre el particular y si la considera favorable, registrará la emisión de los valores titularizados, de lo cual se dejará constancia en la respectiva resolución de inscripción que se entregará a la titularizadora.



-56-

**Párrafo I.-** La Superintendencia de Valores podrá disponer de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles, para ponderar aquellos casos que requieran de una evaluación más exhaustiva y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

**Párrafo II.-** En caso de que la Superintendencia de Valores no se pronuncie respecto a una determinada solicitud de autorización de oferta pública de los valores a ser titularizados y se hubieren obtenido las demás autorizaciones que pudieran ser requeridas por ley, se considerará que el silencio de dicha Superintendencia de Valores equivale a la aprobación de los valores de que se trate, debiendo ésta ser inscrita en el Registro de Mercado de Valores y Productos, sujeto al depósito de las certificaciones de aprobaciones de las demás autoridades y a la presentación del acuse de recibo de la Superintendencia de Valores.

**Párrafo III.-** La referida solicitud deberá anexar como mínimo, sin ser limitativos, lo siguiente: los modelos preliminares del prospecto de colocación y del contrato de emisión de valores, los que contendrán a su vez por lo menos, información económica financiera, la indicación de la(s) entidad(es) de intermediación financiera originador(as) de las carteras de créditos objeto de titularización, las características y la calificación de riesgo de los valores a ser titularizados, las características generales y esenciales de los activos que respaldan la emisión, las condiciones de sustitución de los mismos en caso de que aplique, las opciones de redenciones anticipadas y las condiciones en que se ejecutarían, así como cualquier otra información disponible en ese momento. El monto de la emisión deberá ser informado en el prospecto por la titularizadora al momento de su publicación, así como en el aviso de oferta pública. El resto de la documentación que conforma el proceso de titularización desarrollado, deberá ser depositado por la titularizadora en la Superintendencia de Valores para fines de cumplimiento de la presente ley, luego de realizada la emisión de los valores titularizados, conforme al detalle que reglamentariamente establecerá dicho organismo.

**Artículo 102.- Programa de Emisiones.** Los valores a ser ofertados al público y que formen parte de un proceso de titularización de créditos hipotecarios, podrán ser autorizados por la Superintendencia de Valores para que se emitan mediante una única emisión o mediante emisiones sucesivas que se denominarán como Programa de Emisiones, debiendo cumplir las estructuras de las mismas con los criterios de masificación, homogenización y estandarización, sin perjuicio de los otros establecidos por la regulación del mercado de valores. El monto de cada emisión dentro del programa aprobado se especificará en el aviso de oferta pública correspondiente.

**Artículo 103.- Vinculación.** Las titularizadoras que realicen procesos de titularización de carteras hipotecarias podrán tener en cada uno de los patrimonios separados, activos que hayan sido originados o vendidos por una entidad de las autorizadas a ello, relacionada con la titularizadora de que se trate, sin ninguna limitación.

-57-

**Artículo 104.- Inversión por parte de los Fondos de Pensiones.** Se considerarán entre los instrumentos financieros de deuda a los que se refiere el Artículo 97 de la Ley que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social, los valores titularizados, entendidos éstos como aquellos valores emitidos y colocados a través de titularizadoras en ocasión de ofertas públicas de valores, originados en procesos de titularización de carteras de créditos hipotecarios. La emisión de estos valores se regirá por la Ley de Seguridad Social, su reglamento y normas complementarias, así como las disposiciones establecidas en los párrafos del presente artículo.

**Párrafo I.-** La Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión (CCRLI) deberá, en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de la presente ley, dictar una resolución en la que se establezcan las condiciones y parámetros mínimos a que estarán sujetas las inversiones de los recursos de los fondos de pensiones en los valores titularizados a los que se refiere este capítulo. Dicha resolución deberá publicarse en un diario de circulación nacional dentro de los tres (3) días calendarios de su aprobación por parte de la referida Comisión y, de manera permanente, en los medios electrónicos a su disposición.

**Párrafo II.-** Los emisores interesados en que sus valores titularizados puedan ser objeto de inversión por parte de los fondos de pensiones, deberán presentar su solicitud a la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, con sede en la Superintendencia de Pensiones, en base a los requerimientos establecidos en la normativa indicada en el Párrafo I que antecede. Las instancias correspondientes que tienen a su cargo la evaluación y recomendación técnica, tendrán un plazo de hasta diez (10) días hábiles, contados a partir de la recepción de toda la documentación requerida, para presentar la misma a la referida Comisión Clasificadora. Dicha Comisión tendrá a su vez, un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, contados a partir de la recepción de la referida evaluación y recomendación técnica por parte de sus miembros, para pronunciarse caso por caso, ya sea aprobando, rechazando o emitiendo una opinión con salvedad, respecto a la solicitud de que se trate, y conforme a lo establecido en la citada ley y sus normas complementarias. Se dispone de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles para aquellos casos en que se requiera de una evaluación más exhaustiva, y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

**Párrafo III.-** En caso de que la Superintendencia de Pensiones y/o la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, no emita su evaluación o no se pronuncie, respectivamente, dentro de los plazos indicados, sin causa debidamente justificada, podrían comprometer su responsabilidad de conformidad con las disposiciones de la ley.

-58-

**SECCIÓN IV**  
**PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA DE PRÉSTAMOS, TRATAMIENTO**  
**IMPOSITIVO Y DESIGNACIÓN DE REPRESENTANTES DE TENEDORES DE**  
**VALORES TITULARIZADOS HIPOTECARIOS**

**Artículo 105.- Procedimiento especial de transferencia de propiedad en procesos de titularización de carteras de créditos hipotecarios.** Las cesiones transferencias de las carteras de créditos hipotecarios para fines de titularización constituirán transmisiones plenas e irreivindicables a todos los efectos legales. Estas transferencias producen plenos efectos de transmisión de las obligaciones y derechos previstos en los contratos que evidencian la cartera de crédito, incluyendo las garantías y demás derechos accesorios sujetos a registro, sin necesidad de que las inscripciones o anotaciones existentes deban registrarse a nombre de la titularizadora receptora o cesionaria ante las oficinas de registro inmobiliario que correspondan, no ocurriendo una novación del crédito hipotecario, y conservando el cesionario la preferencia original que correspondía al cedente de los créditos hipotecarios en lo que concierne a las garantías otorgadas como seguridad de los mismos.

**Párrafo I.-** A los fines de hacer oponibles a terceros o de ejercer sus derechos bajo la garantía hipotecaria cedida como accesorio al crédito hipotecario sujeto a titularización, las titularizadoras estarán dispensadas de presentar ante cualquier instancia u oficina judicial o gubernamental certificaciones de registro de derechos reales accesorios a su nombre; no siendo necesaria más que la presentación de las certificaciones de registro de derechos reales accesorios emitidas a nombre del acreedor hipotecario anterior o los duplicados del acreedor hipotecario disponibles, conjuntamente con el documento de cesión suscrito entre el cedente y la titularizadora cesionaria que actúa en representación del o los patrimonios separados, así como una certificación emitida por la Superintendencia de Valores sobre la inscripción del crédito hipotecario de que se trate en el Registro de Mercado de Valores y Productos, como parte de la relación de la cartera hipotecaria titularizada a la que se refiere el Párrafo II de este artículo.

**Párrafo II.-** No se requerirá a los fines de la cesión o transferencia de la cartera de créditos hipotecarios sujeta a titularización la notificación a la que se refiere el Artículo 1690 del Código Civil de la República Dominicana y, en cambio, quedará habilitada como cesionaria la titularizadora, con oponibilidad frente a cualquier tercero, a partir de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos establecido en la Superintendencia de Valores de una relación en la que se hagan constar los nombres propios o razones o denominaciones sociales completas de los deudores cedidos, y los números de sus documentos de identidad o Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), según aplique, el monto del crédito hipotecario cedido de cada uno de dichos deudores cedidos, y la descripción catastral del inmueble que hubiere sido hipotecado en seguridad de dichos créditos hipotecarios. La relación antes referida deberá hacerse constar en un acto

-59-

auténtico que contendrá la declaración del cedente de la cartera a estos efectos, y la declaración de aceptación del cesionario de la misma. Para fines de inscripciones o registro de dicho acto por ante el Registro Civil aplicarán únicamente las tasas previstas para contratos sin cuantía. Una copia certificada de este acto será la inscrita en el Registro de Mercado de Valores y Productos establecido en la Superintendencia de Valores, debiendo estar disponible de manera permanente en los medios electrónicos a su disposición.

**Párrafo III.-** Los pagos realizados por los deudores cedidos en ocasión de procesos de titularización de carteras de créditos hipotecarios y en igual medida los depósitos realizados por los mismos en cuentas especiales respecto de las cuales el cedente de la cartera haya estado autorizado a deducir los pagos vencidos bajo el crédito hipotecario de que se trate, serán válidos y liberatorios mientras hayan sido recibidos por el cedente de la cartera, aun cuando éste no funja a los fines de la titularización como administrador de la misma tras su cesión a la entidad titularizadora. El cedente de la cartera será así, el único responsable de transferir a favor de la compañía titularizadora u otra persona, según se haya acordado libremente, los montos recibidos por los deudores cedidos, salvo que se hubiera abstenido de recibir el pago o depósito en la cuenta especial por parte de los deudores cedidos y hubiera informado a éstos sobre la transferencia del préstamo que corresponda y el nuevo lugar para realizar los pagos.

**Párrafo IV.-** En el caso de que el cedente de la cartera de crédito sujeto a titularización, luego de ocurrida la transferencia de la propiedad sobre la misma, haya recibido una denuncia de un embargo trabado en manos de un deudor cedido bajo dicha cartera, deberá notificar por acto de alguacil al embargante sobre la transferencia del crédito hipotecario de que se trate, con indicación de que el embargo trabado deberá ser levantado de inmediato por dicho embargante, so pena de su condenación en daños y perjuicios. A estos mismos fines, el cedente de la cartera deberá dar aviso a la compañía titularizadora sobre el embargo trabado en manos del deudor cedido de que se trate, a los fines de poner a ésta en conocimiento de dicha situación y colocarla en estado de proteger sus intereses y derechos sobre el crédito cedido.

**Párrafo V.-** Si por encontrarse el cedente de una cartera de créditos hipotecarios inscrito como acreedor hipotecario ante las oficinas de registro inmobiliario correspondiente, cualquier acreedor hipotecario distinto a la titularizadora que realice la notificación del depósito del pliego de condiciones al que se refiere el Artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, o la denuncia del aviso que ordena el Artículo 153 de la Ley sobre Fomento Agrícola, y sus modificaciones, o bien notifique a dicho cedente el aviso de venta requerido bajo esta ley si se tratare del procedimiento especial de ejecución inmobiliaria para acreedores hipotecarios creado por la misma; el cedente de la cartera deberá notificar por acto de alguacil al embargante, sobre la transferencia del crédito hipotecario y, por ende, de su garantía hipotecaria accesorio dentro de un plazo no mayor a un (1) día franco

-60-

contado a partir del acto de notificación del persiguiendo de que se trate, y en igual plazo a la titularizadora, a los fines de poner a la misma en conocimiento de la notificación o denuncia hecha por el embargante. En estos casos, la titularizadora podrá interponer reparos al pliego de condiciones siempre y cuando lo haga dentro del plazo establecido para ello en la ley.

**Párrafo VI.-** No obstante, cuando se trate de un proceso de embargo inmobiliario de derecho común se admitirá la oposición a las cláusulas del pliego de condiciones por parte de la compañía titularizadora, siempre y cuando el escrito requerido a los fines se presente con por lo menos cinco (5) días calendarios dentro del plazo antes indicado para la lectura del pliego. De no proceder, el cedente de la cartera a realizar las notificaciones antes requeridas dentro del plazo de un (1) día franco antes indicado, por la razón que fuere, éste comprometerá su responsabilidad frente a la titularizadora, limitada dicha responsabilidad no obstante, al pago de una suma equivalente a lo que resulte menor entre el monto garantizado por la hipoteca accesoria al crédito hipotecario cedido, o el balance pendiente de dicho crédito hipotecario, en la medida en que el inmueble hipotecado sea adjudicado y el cedente haya recibido el producto de la venta en pública subasta de manos del adjudicatario, habida cuenta de que el precio de primera puja nunca podrá ser menor a la acreencia registrada en primer rango.

**Artículo 106.- Tratamiento impositivo de las transferencias de préstamos en las titularizaciones.** Las transferencias de los créditos y garantías hipotecarias que conforman la cartera sujeta a titularización están exentas del pago de impuestos, tasas, derechos, arbitrios nacionales o municipales u otra contribución de cualquier índole. Asimismo, cuando la titularizadora así lo decida a su entera discreción, el registro de las garantías hipotecarias e inscripciones de las mismas a favor de la titularizadora, por cuenta y en nombre de los patrimonios separados ante los registros públicos correspondientes, estará exento de todo impuesto, tasa, derecho, arbitrio nacional o municipal o contribución de cualquier naturaleza al momento de practicarse la inscripción.

**Artículo 107.- Representantes de tenedores de valores en procesos de titularización.** En el proceso de titularización realizado a través de titularizadoras que tengan la condición de emisores especializados en los términos definidos en la presente ley, la designación del representante de los tenedores de valores será realizada por el emisor, a cuyo fin deberá suscribir el contrato de emisión requerido reglamentariamente por la Superintendencia de Valores. En este contrato deberá constar la designación y aceptación del representante, entendiéndose que dicha designación tendrá carácter definitivo, sin perjuicio de los derechos de la asamblea de tenedores de designar un nuevo representante en sustitución del anterior.

-61-

**SECCIÓN V**  
**DISPOSICIONES SOBRE EL PATRIMONIO SEPARADO CONSTITUIDO**  
**EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN**

**Artículo 108.- Perfeccionamiento de la creación del patrimonio separado en titularizaciones.** En el proceso de titularización realizado a través de titularizadoras que tengan o no la condición de emisores especializados en los términos definidos en la presente ley, la constitución del patrimonio separado se entenderá perfeccionada en la fecha de suscripción del contrato de emisión de los valores titularizados, fecha en la cual se considerará realizada la separación patrimonial de los activos subyacentes para conformar el patrimonio separado. A estos efectos, en el referido contrato de emisión se deberá incluir una certificación del representante legal de la titularizadora en donde conste que:

- a) Los bienes que conforman el activo subyacente del patrimonio separado se encuentran separados y aislados patrimonialmente de los demás activos de la titularizadora y tienen registros contables separados con respecto a los de la titularizadora y a los demás patrimonios administrados.
- b) Que a la fecha de la creación del patrimonio separado, la cartera hipotecaria subyacente que lo conforma, incluyendo la documentación de originación correspondiente, se encuentre en su poder directamente o por conducto del administrador de los activos subyacentes designados.
- c) Que la cartera hipotecaria subyacente que conforma el patrimonio separado cumple con los criterios de selección definidos en el contrato de emisión para su titularización y se encuentra libre de gravámenes u otras cargas que afecten su ejecución.
- d) Que se han cumplido con todos los requisitos establecidos en la legislación y normativa vigente o en el contrato de emisión para garantizar la separación y aislamiento de dichos bienes del resto de sus patrimonios separados o del patrimonio común de la titularizadora.

**Párrafo I.-** Salvo la anterior certificación indicada en este artículo, no se requerirá de ninguna otra o de certificado alguno del representante de tenedores de valores u otra persona.

**Párrafo II.-** El régimen de creación y uso del patrimonio separado por parte de titularizadoras para el desarrollo de procesos de titularización, estará sujeto, en adición a las disposiciones especiales de este capítulo, a la Ley sobre Mercado de Valores, demás legislaciones vigentes y normativas complementarias en la materia, expedidas por los órganos competentes.

-62-

**Artículo 109.- Facultad de venta o sustitución de activos del patrimonio separado.** Las titularizadoras podrán vender activos o sustituir bienes, contratos, créditos o derechos individualizados objeto del proceso de titularización de la cartera de créditos hipotecarios de que se trate, sin necesidad de la autorización previa del representante de los tenedores de valores a que se refiere el Artículo 107 de la presente ley, siempre que dicha facultad esté expresamente concedida en el contrato de emisión correspondiente, y sujeto a los términos y condiciones que en el mismo puedan preverse, de manera que el efecto de dicha venta o sustitución esté considerado en los escenarios de comportamiento del activo subyacente tomados en cuenta para la estructuración de la emisión de que se trate.

**Artículo 110.- Intransferibilidad de los activos del patrimonio separado al patrimonio común.** En ningún caso las compañías titularizadoras podrán transferir a su patrimonio común bienes de los que integran los activos de los patrimonios separados que administren.

**Artículo 111.- Inembargabilidad de los patrimonios separados.** Los patrimonios que se conformen al amparo de estos procesos de titularización y los flujos que éstos generen no serán objeto de oposición o embargo, salvo por lo establecido en el Párrafo I del Artículo 101 de la presente ley, en cuyo caso se deberá contar con autorización de juez competente.

**Artículo 112.- Aislamiento patrimonial y régimen de quiebra y liquidación forzosa.** En ningún caso los acreedores de la titularizadora, del originador o del administrador de los activos subyacentes, cualquiera que sea el origen o calidad de sus créditos, podrán hacer efectivos los mismos en los bienes que conformen el activo del o de los patrimonios separados constituidos por su deudor, ni afectarlos con gravámenes, oposiciones, embargos u otras acciones. Tampoco habrá lugar a que tales activos subyacentes se restituyan al patrimonio de la titularizadora, del originador o del administrador de los activos subyacentes, en los casos en que alguno de ellos se encuentre en quiebra, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal, de conformidad con lo dispuesto en las normas aplicables.

**Párrafo I.-** Sobre los activos que integren un patrimonio separado, sólo puede perseguirse el pago de las obligaciones que provengan de los valores titularizados emitidos con cargo al mismo y de las demás obligaciones con terceros a cargo del patrimonio separado en los términos expresamente definidos en el contrato de emisión de valores titularizados.

**Párrafo II.-** Serán considerados como acreedores del patrimonio separado únicamente:

- a) Los tenedores de valores titularizados que integran la emisión respectiva, incluyendo el custodio de los valores del patrimonio.
- b) El representante de los tenedores de valores titularizados.



-63-

- c) Los demás terceros titulares de derechos de crédito a cargo del patrimonio separado en los términos expresamente definidos en el contrato de emisión.

**Párrafo III.-** La quiebra, liquidación forzosa, o cualquier otro procedimiento equivalente de la titularizadora sólo afectará a su patrimonio común y no conllevará la liquidación de los patrimonios separados que haya constituido. En ningún caso, un patrimonio separado podrá ser declarado en quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente, como consecuencia de la ocurrencia de dicha circunstancia en la titularizadora. Asimismo, la liquidación de uno o más de dichos patrimonios separados no implicará la quiebra de la titularizadora, ni la liquidación de los demás patrimonios separados.

**Párrafo IV.-** Cuando la titularizadora fuere declarada en quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente, el representante respectivo de tenedores de valores titularizados o quien designe la asamblea de tenedores administrará provisionalmente los patrimonios separados, con sujeción al procedimiento definido al efecto en los contratos de emisión, hasta su transferencia a otra titularizadora. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de la asamblea de tenedores de requerir, mediante voto unánime, podrá requerir la liquidación del patrimonio separado de que se trate, que será llevada a cabo por el representante de tenedores o por quien designe dicha asamblea.

**Artículo 113.- Derechos Residuales.** Una vez pagados los títulos de deuda emitidos contra un patrimonio separado en ocasión de una titularización, los bienes y obligaciones que integren los activos y pasivos remanentes o derechos residuales del patrimonio separado de que se trate, pasarán al patrimonio común de la entidad titularizadora, salvo acuerdo en contrario o cualquier disposición al respecto prevista al efecto en el contrato de emisión correspondiente.

**Artículo 114.- Tratamiento fiscal del patrimonio separado.** El patrimonio separado constituido en el proceso de titularización al que se refiere el Artículo 107 de la Ley sobre Mercado de Valores y de esta ley, será independiente del patrimonio común de la titularizadora, debiendo llevar un registro especial y contabilidad independiente por cada patrimonio separado que constituya. Para todos los efectos tributarios, se considerará como un vehículo neutro por lo que en ningún caso dicho patrimonio separado será considerado sujeto pasivo de obligaciones tributarias, razón por la cual no estará sujeto al pago de ninguna clase de impuesto derivado o relacionado con el proceso de titularización que le dá origen ni de los servicios que se contraten por parte de la titularizadora para el desarrollo de dicho proceso con cargo al patrimonio separado. Lo anterior sin perjuicio de la obligación tributaria en cabeza de la titularizadora de dar cumplimiento a las normas aplicables que regulan las obligaciones formales a cargo de sujetos pasivos contribuyentes o responsables derivadas del proceso de titularización desarrollado en nombre y por cuenta del patrimonio separado.



-64-

**Párrafo I.-** No obstante, los ingresos por concepto de rendimientos generados por los valores emitidos en ocasión de la titularización, así como los ingresos de la entidad titularizadora y de los demás participantes en el proceso de titularización, incluyendo a los originadores y administradores de las carteras de crédito hipotecaria y beneficiarios de derechos residuales, estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta en manos de aquel que conforme a la ley sea responsable del pago de los mismos, sin perjuicio de las exenciones impositivas que por ley apliquen en su provecho.

**Párrafo II.-** La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) dotará a los patrimonios separados de números de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), especiales.

## **SECCIÓN VI**

### **INCENTIVOS A LA TITULARIZACIÓN, DISPOSICIONES GENERALES Y FACULTAD NORMATIVA**

**Artículo 115.- Tratamiento fiscal de valores titularizados hipotecarios.** A los valores derivados de procesos de titularización de cartera de créditos hipotecarios, que cumplan con las condiciones y requisitos de colocación y emisión definidos por la legislación y normativa vigentes, les aplica el régimen fiscal establecido en los artículos 122 y 123 de la Ley sobre Mercado de Valores.

**Artículo 116.- Incentivo a la inversión en valores.** Para el caso de los inversionistas locales y extranjeros aplicarán las disposiciones establecidas en los artículos 122 y 123 de la Ley sobre Mercado de Valores, por lo que los rendimientos generados por los valores de renta fija o variable y los dividendos estarán exentos del pago de impuestos, y por tanto no estarán sujetos a retenciones en la fuente al momento de ser pagados o acreditados en cuenta a favor de personas residentes o no residentes en la República Dominicana.

**Artículo 117.- Disposición general.** Las disposiciones establecidas en el presente capítulo serán aplicables a todo proceso de titularización al que se refiere el Artículo 107 de la Ley sobre Mercado de Valores, según corresponda, a los fines de otorgar la seguridad jurídica requerida, acorde con lo que se establezca reglamentariamente y en las normas complementarias dictadas al efecto.

**Artículo 118.- Facultad normativa. Plazos para dictar reglamentos necesarios.** El Poder Ejecutivo dictará las modificaciones necesarias al Reglamento de Aplicación de la Ley sobre Mercado de Valores para que el mismo se corresponda con las disposiciones de este capítulo en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de esta ley. Las disposiciones legales establecidas en el presente capítulo tendrán plena vigencia a partir de la promulgación de esta ley y regirán independientemente de la adecuación o no del Reglamento de la Ley de Mercado de Valores en el plazo establecido.

-65-

## **CAPÍTULO V DEL AGENTE DE GARANTIAS**

**Artículo 119.- Definición de Agente de Garantías.** El Agente de Garantías es la persona jurídica debidamente habilitada para fungir como tal, designada mediante acto por escrito, denominado acto de garantía, suscrito por los acreedores u otros beneficiarios de un crédito garantizado mediante prenda, hipoteca o cualquier otro tipo de garantía, incluyendo la cesión de los beneficios sobre pólizas de seguros y cualquier otro derecho accesorio, para que actúe como su mandatario y representante ante todas aquellas gestiones inherentes al proceso de creación, perfección, mantenimiento y ejecución de las garantías otorgadas para seguridad del crédito de que se trate.

**Artículo 120.- Designación del Agente de Garantías.** En cualquier operación de crédito que incluya el otorgamiento de garantías de cualquier naturaleza, incluyendo garantías prendarias e hipotecarias, así como la cesión de beneficios sobre pólizas de seguros, los acreedores u otros beneficiarios del crédito así garantizado podrán, mediante acto bajo firma privada, designar un Agente de Garantías para que actúe como su mandatario y representante ante todas aquellas gestiones inherentes al proceso de creación, perfección, mantenimiento y ejecución de las garantías otorgadas para seguridad del crédito, estando sus derechos y obligaciones regidos por las disposiciones de esta ley, las disposiciones de los artículos 1984 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana y los términos y condiciones que puedan ser pactados libremente entre el Agente de Garantías y los acreedores u otros beneficiarios del crédito garantizado en el instrumento de designación correspondiente.

**Artículo 121.- Requisitos mínimos del acto de designación del Agente de Garantías.** El acto bajo firma privada que designe al Agente de Garantías deberá contener como mínimo las reglas inherentes al alcance y límites de las facultades puestas a su cargo, al amparo del Artículo 120 de la presente ley, así como las reglas concernientes a su designación, remoción, sustitución, renuncia y terminación, sin perjuicio de cualesquiera otras disposiciones que tengan a bien acordar las partes.

**Artículo 122.- Personas habilitadas para fungir como Agente de Garantías.** Podrán fungir como Agente de Garantías, los bancos múltiples, las asociaciones de ahorros y préstamos, cualquier otra entidad de intermediación financiera o institución bancaria del exterior que autorice la Junta Monetaria, así como cualquier otra sociedad de comercio incorporada de conformidad con las leyes de la República Dominicana o con leyes extranjeras, cuyo objeto exclusivo sea el de actuar como Agente de Garantías, no pudiendo actuar como tal las personas físicas.

-66-

**Párrafo.-** Los representantes de los tenedores de valores designados en ocasión de emisiones de oferta pública, fungirán como Agentes de Garantías en representación y beneficio de dichos tenedores, pudiendo no obstante preverse la designación de un Agente de Garantías distinto en el contrato de emisión de valores u otros títulos representativos de deuda.

**Artículo 123.- Derechos y atribuciones básicas del Agente de Garantías.** Los Agentes de Garantías tendrán derecho a recibir garantías a su nombre, registrar, mantener y ejecutar las que fueren otorgadas como seguridad de cualquier operación de crédito, sin que sea necesario que las mismas sean inscritas o registradas a nombre de los acreedores u otros beneficiarios, pudiendo estar éstas a nombre del Agente de Garantías. Bastará que en el acto de garantía de que se trate, el deudor o garante, según aplique, reconozca expresamente la calidad del beneficiario de la garantía, suscribiendo de dicho instrumento, como Agente de Garantías y la indicación de los documentos de financiamiento de los cuales se derivan los créditos garantizados. El Agente de Garantías podrá actuar en justicia sin necesidad de nombrar a dichos acreedores u otros beneficiarios, sin que esto implique una violación a las reglas que prohíben el litigio por procuración, sujeto siempre a los términos y condiciones de los documentos que evidencien el crédito y del acto o acuerdo de su designación.

**Artículo 124.- Adjudicación de un bien otorgado en garantía.** En el caso de adjudicación de un bien otorgado en garantía, dicho bien podrá ser transferido al Agente de Garantías, y en caso de estar sujeto a registro, registrado a nombre del mismo, sin perjuicio de solicitarse que la adjudicación y posterior registro, de ser necesario, se realice tras petición al efecto, a nombre de los acreedores u otros beneficiarios del crédito garantizado existentes al momento de la adjudicación.

**Artículo 125.- Prueba de los acreedores existentes.** La calidad de los acreedores existentes se probará en cualquier momento mediante la presentación del acto de designación, en el que se haya hecho constar los nombres de los acreedores mandantes, y en caso de haber ocurrido una cesión total o parcial del crédito, dando origen a la existencia de nuevos acreedores no existentes al momento de la designación del Agente de Garantías, con evidencias de la notificación a la que se refiere el Artículo 1690 del Código Civil de la República Dominicana o cualquier otro requisito previsto en la ley para la transmisión de créditos u otros derechos incorporales, en el entendido de que, no obstante la cesión de los créditos o derechos de los cuales son accesorias las garantías de que se trate, no implicará necesidad de hacer inscripciones adicionales en los registros que correspondan en donde se encuentren registradas dichas garantías a nombre del Agente de Garantías.

**Artículo 126.- Patrimonio separado.** Los derechos de garantías y los bienes que hayan sido adjudicados a nombre del Agente de Garantías se entenderán segregados del patrimonio común del mismo. Dicho patrimonio independiente no estará al alcance de los

-67-

acreedores del Agente de Garantías, por lo que no podrá ser objeto de gravámenes o embargos, no pudiendo el Agente de Garantías gravar, enajenar, ni prometer gravar o enajenar los derechos o bienes que componen dicho patrimonio sin el consentimiento de los acreedores mandantes.

**Artículo 127.- Tratamiento fiscal del patrimonio separado.** Las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio separado del Agente de Garantías constituido sobre la base de un Acto de Garantías, incluyendo los ingresos derivados de la venta ulterior de bienes inmuebles previamente adjudicados, están exentos de todo impuesto o carga directa, incluyendo cualquier impuesto sobre la renta, impuesto sobre las ganancias de capital, y cualquier impuesto sobre activos, con excepción del impuesto que corresponda sobre bienes inmuebles que formen parte de esos activos. En estos casos, el mismo será determinado y pagado de conformidad con lo establecido en la Ley No.18-88, sobre Propiedad Inmobiliaria y Solares Urbanos No Edificados, y sus modificaciones y, conforme al procedimiento de valoración de inmuebles que estuviere vigente, no aplicando a estos fines, sin embargo, las exenciones o deducciones a partir de las mismas, a las que se refiere el Artículo 3 de la referida ley, respecto a los primeros cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00), o el nuevo monto que resulte del ajuste anual por inflación, del valor de la propiedad inmobiliaria de que se trate.

**Párrafo I.-** El Agente de Garantías será responsable de realizar los pagos que correspondan por dicho concepto por ante la Administración Tributaria, debiendo exigir el reembolso de cualquier pago realizado en dicho sentido a los acreedores mandantes, quienes serán solidariamente responsables ante la Administración Tributaria por dichos conceptos, hasta tanto el Agente de Garantías no haya realizado el pago correspondiente en los plazos y montos que procedan. No obstante, los ingresos por concepto de rendimientos generados por los bienes que conforman el patrimonio separado, tras su distribución, así como los ingresos del Agente de Garantías por sus servicios, estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta en manos de aquel que conforme a la ley sea responsable del pago de los mismos, sin perjuicio de las exenciones impositivas que por ley apliquen en su provecho.

**Párrafo II.-** La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) dotará a los patrimonios separados constituidos tras la adjudicación de un bien garantizado a favor del Agente de Garantías, de un número de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), especial.

**Artículo 128.- Sustitución o renuncia del agente de garantías.** En caso de sustitución o renuncia del Agente de Garantías y, posterior designación de un nuevo Agente de Garantías, a fin de practicar las inscripciones o anotaciones de las garantías a nombre de este último, bastará únicamente la presentación de una instancia suscrita por el cesionario de las garantías acompañada del instrumento por medio del cual se haya designado el nuevo Agente de Garantías, en adición a cualquier certificación de registro o inscripción en el caso de garantías sujetas a registro, incluyendo, si fuere el caso de garantías sobre bienes

-68-

inmuebles, las certificaciones de registro de derechos reales accesorios, no siendo necesaria, en estos casos, la presentación de los duplicados de los Certificados de Títulos, Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los propietarios de los inmuebles gravados.

**Párrafo I.-** En caso de sustitución o renuncia del Agente de Garantías, y posterior designación de un nuevo Agente de Garantías, el registro de cualesquiera garantías a nombre de este último e inscripciones de las mismas ante los registros públicos correspondientes, estará exento de todo impuesto, derecho o contribución de cualquier naturaleza al momento de practicarse la inscripción, estando sujetas a impuestos de registro únicamente, la primera inscripción y registro de las garantías a nombre del primer Agente de Garantías, sin perjuicio de las exenciones impositivas que pudieren aplicar en razón de la calidad del otorgante de la garantía, el objeto de la misma, la calidad o persona del acreedor beneficiario de la misma a través del Agente de Garantías, o cualquier otra exención aplicable.

**Párrafo II.-** Los servicios brindados en calidad de Agente de Garantías por una persona debidamente autorizada a ello conforme prevé esta ley, estarán exentos de impuestos sobre los servicios o valor agregado, incluyendo el Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios o cualquier impuesto selectivo al consumo.

### **TÍTULO III DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS A LAS VIVIENDAS DE BAJO COSTO**

#### **CAPÍTULO I DE LA PROMOCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDAS**

##### **SECCIÓN I DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO**

**Artículo 129.- Proyectos de viviendas de bajo costo. Alcance.** Los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo son proyectos de soluciones habitacionales, con participación de los sectores públicos y/o privados, cuyas unidades tendrán un precio de venta igual o inferior a dos millones de pesos (RD\$2,000,000.00), monto que será ajustado anualmente por inflación conforme a las disposiciones del Artículo 327 del Código Tributario de la República Dominicana, y mediante los cuales se facilita el acceso de la familia a una vivienda digna. Los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo podrán beneficiarse del desarrollo y aplicación de los instrumentos legales, financieros y fiscales previstos en la presente ley, a fin de incrementar los recursos disponibles para el financiamiento de los mismos y su infraestructura, así como para poder reducir los costos de las viviendas.

-69-

**Artículo 130.- Acreditación de los proyectos de viviendas de bajo costo. Órgano administrativo competente.** La acreditación de los proyectos de viviendas que podrán calificar como Proyectos de Viviendas de Bajo Costo y, en consecuencia, disfrutar de los incentivos previstos por esta ley, será realizada por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), conforme el procedimiento que se establezca para ello. Para tales fines, dentro del plazo de sesenta (60) días calendarios, siguientes a la promulgación de la presente ley, deberán fijarse las condiciones y características que los proyectos de viviendas deben reunir para obtener acreditación como Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, mediante reglamento dictado al efecto por el Poder Ejecutivo.

**Artículo 131.- Régimen de exenciones fiscales que beneficia a los fideicomisos de construcción para el desarrollo de proyectos de viviendas de bajo costo.** Los fideicomisos para la construcción creados para el desarrollo de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo debidamente calificados, quedarán exentos del pago de un cien por ciento (100%) de los impuestos descritos a continuación:

- a) Impuesto sobre la Renta y Ganancias de Capital previsto por el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones.
- b) Cualquier impuesto, derecho, tasa, carga, o contribución alguna que pudiere ser aplicable a las transferencias bancarias y a la expedición, canje o depósito de cheques.
- c) Impuesto sobre activos o patrimonio, incluyendo, pero no limitado, al Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos No Edificados (IPI) establecido por la Ley No.18-88, y sus modificaciones.
- d) Impuestos sobre la construcción, tasas, derechos, cargas y arbitrios establecidos en la Ley que crea un Sistema de Elaboración de Reglamentos Técnicos para la Preparación y Ejecución de Proyectos y Obras Relativas a la Ingeniería, la Arquitectura y Ramas Afines, y su Reglamento de Aplicación, así como cualquier otra legislación que se haya creado o por crear, que afecte la construcción con el cobro de impuestos, tasas, derechos, cargas o arbitrios, incluyendo cualesquier otros impuestos sobre los servicios de construcción u otros servicios conexos brindados para el beneficio del proyecto.
- e) Impuestos sobre el traspaso de bienes inmuebles y registro de operaciones inmobiliarias en general.

-70-

**Párrafo I.- Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).** Sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones, los fideicomisos para la construcción de proyectos de viviendas de bajo costo, acreditadas por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), tendrán derecho a una compensación por concepto del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), pagado en el proceso de construcción de la vivienda, que servirá como parte del inicial en la adquisición de la vivienda de bajo costo. El valor de la compensación será calculado sobre la base del costo estándar de materiales y servicios sujetos al ITBIS que forman parte de la construcción de la vivienda. Este valor podrá ser actualizado cada año por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) en coordinación con la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). El adquiriente deberá solicitar la compensación al momento de suscribir el contrato definitivo de venta. Los requisitos y mecanismos de entrega de la compensación deberán ser dispuestos por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) mediante norma general.

**Párrafo II.-** La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) financiará la compensación por concepto del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), pagado en el proceso de construcción de la vivienda, del Fondo Especial de Reembolsos Tributarios constituido en el Artículo 265 del Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones. Para estos fines, el Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General de Presupuesto, incluirá en las asignaciones presupuestarias otorgadas para el Fondo Especial de Reembolso, el monto de las compensaciones.

**Párrafo III.-** Los adquirientes de viviendas de bajo costo, recibirán un bono o subsidio directo, en proporción a la carga fiscal que conlleva la construcción de la vivienda. El porcentaje del subsidio directo será establecido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en base a un estudio de la carga fiscal que conlleva la construcción de la vivienda de bajo costo.

**Artículo 132.- Alcance del régimen de exenciones fiscales.** El régimen de exención fiscal previsto en el artículo anterior aplicará únicamente para los proyectos de viviendas de bajo costo que sean desarrollados a través del fideicomiso para la construcción conforme lo establecido en la presente ley.

**Artículo 133.- Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Especial de fideicomiso para la construcción.** Las disposiciones contempladas para el fideicomiso, establecidas en la presente ley, relativas a la expedición de los números de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), especiales y los formularios de Comprobantes Fiscales especiales, aplicarán de igual modo a los fideicomisos para la construcción.



-71-

## SECCIÓN II

### **DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO CON APORTES DEL ESTADO Y PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO**

**Artículo 134.- Proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado.** Podrán desarrollarse proyectos de viviendas de bajo costo de participación mixta entre el Estado y el sector privado, pudiendo cada uno de éstos aportar parte o la totalidad del o los inmuebles donde serán construidos dichos proyectos y/o los recursos requeridos para el financiamiento de los mismos.

**Artículo 135.- Garantía al financiamiento privado de los proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado.** Sin perjuicio de que los inmuebles para el desarrollo de este tipo de proyecto hayan sido aportados al fideicomiso para la construcción por el Estado, sobre los mismos podrá ser inscrita hipoteca convencional a favor de los entes que hayan financiado el proyecto a los fines de garantizar sus créditos.

**Artículo 136.- Requerimientos especiales del fideicomiso para la construcción de proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado.** Cada proyecto de viviendas de bajo costo realizado mediante aportes del Estado y con participación del sector privado deberá realizarse a través de la incorporación de un fideicomiso para la construcción.

**Párrafo I.-** Serán fideicomitentes el Estado, los acreedores financieros y demás inversionistas privados, siempre que éstos aporten al fideicomiso el o los inmuebles donde será desarrollado el proyecto en condiciones que garanticen su traspaso y/o los recursos necesarios para el desarrollo del mismo. Los acreedores financieros que aporten recursos para este fin, serán a su vez fideicomisarios o beneficiarios del fideicomiso.

**Párrafo II.-** El acto constitutivo del fideicomiso para construcción deberá indicar las instrucciones respecto a las funciones del fiduciario designado, sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas al respecto en la presente ley. En tal virtud, deberá establecer el alcance de la forma de administración, enajenación y disposición del patrimonio fideicomitado, incluyendo, pero no limitando, las características de las viviendas a ser edificadas y cualesquiera condiciones requeridas a los beneficiarios de las viviendas, según las particularidades del proyecto del que se trate.

**Artículo 137.- Régimen de licitación de obras o proyectos para el desarrollo de programas de construcción de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado.** La contratación para el diseño y la construcción de los



-72-

proyectos de viviendas regulados por la presente sección, se realizará a través de procedimientos de licitación dirigidos por el o los fiduciarios, al amparo de las disposiciones que rigen la materia. La contratación que resulte de dicho procedimiento de licitación requerirá la aprobación de los fideicomitentes.

**Párrafo.-** La remuneración y los desembolsos realizados al que resultare adjudicatario de la licitación, serán realizados por el fiduciario conforme se establezca en el acto constitutivo.

**Artículo 138.- Asignación de las unidades de los proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado.** De conformidad con los criterios que establezcan los fideicomitentes en el acto constitutivo del fideicomiso, el fiduciario deberá comunicar al público en general, a través de los medios acordados, las condiciones para ser considerados como adquirientes de las unidades de los proyectos e informar sobre el proceso de postulación y selección de dichos adquirientes. Una vez agotada esta fase, el fiduciario evaluará y asignará las unidades de viviendas correspondientes, conforme el criterio de selección previamente informado.

**Párrafo.-** Sin perjuicio de lo anterior, las unidades habitacionales edificadas en proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado, sólo podrán ser asignadas a favor de adquirientes para los cuales dichas unidades constituyen la primera vivienda destinada a la residencia principal y, en ningún caso, secundaria. La inobservancia de la presente condición se sancionará con la nulidad de la asignación de la vivienda y del traspaso de la misma a quien resultare adquiriente.

**Artículo 139.- Régimen legal de las viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado. Excepción a la declaración de bien de familia.** Para fines de viviendas de bajo costo desarrolladas con aportes del Estado y participación del sector privado, al amparo de la presente ley, no será aplicable el régimen de declaración y constitución de Bien de Familia, establecido en la Ley sobre Bien de Familia y sus modificaciones.

## CAPÍTULO II CUENTAS DE AHORRO PROGRAMADO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

### SECCIÓN GENERALIDADES

**Artículo 140.- Cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas.** Se entenderá por cuenta de ahorro programado para la adquisición de viviendas, la modalidad de contrato de depósito bancario que celebra una persona física con una entidad de

-73-

intermediación financiera debidamente autorizada, con el objetivo de ahorrar los fondos necesarios para efectuar el pago de la cuota inicial y/o cuotas mensuales para la compra de una vivienda construida al amparo de la presente ley. Para los fines correspondientes, los recursos de dichas cuentas serán inembargables.

**Párrafo.-** Las cuentas de ahorro programado devengarán intereses según las tasas de interés que fueren determinadas por la entidad de intermediación financiera de que se trate.

**Artículo 141.- Entidades de intermediación financiera en las cuales podrá ser abierta la cuenta.** El asalariado podrá abrir una cuenta de ahorro programado para la adquisición de su vivienda con la entidad de intermediación financiera de su elección. El empleador dará instrucciones a la entidad de intermediación financiera que maneje sus propias cuentas de nómina, para que funja como banco pagador, debiendo transferir los fondos indicados al número de cuenta, en la entidad de intermediación financiera seleccionada conforme a las instrucciones impartidas por el asalariado.

**Párrafo.-** Los pagos realizados para la compra o adquisición de la vivienda con cargo a la cuenta de ahorro programado, a través de emisión de cheques o transferencias electrónicas, incluyendo los aportes extraordinarios a la misma, estarán exentos de cualquier impuesto, derecho, tasa, carga o contribución alguna que pudiese ser aplicable a las transferencias bancarias y a la expedición, canje o depósito de cheques. De igual forma, no generarán cobro de tasas o comisiones por parte de la entidad de intermediación financiera que funja como banco pagador con cargo al titular de la cuenta.

**Artículo 142.- Aportes a efectuar a las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas.** Las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas recibirán los aportes realizados por los titulares de las mismas o los que se realicen por cuenta de ellos.

**Párrafo.-** El empleador del titular de la cuenta de ahorro, previa recepción de instrucciones al respecto y, en cumplimiento con los requerimientos establecidos por la presente ley, estará obligado a deducir del salario pagado al trabajador titular de dicha cuenta, posterior a la retención del impuesto sobre la renta en los casos que aplique según el Código Tributario, los montos autorizados por este último para ser depositados a su cuenta de ahorro programado para la adquisición de su vivienda. Estos descuentos del salario constituyen una retención autorizada de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 201 del Código de Trabajo.

**Artículo 143.- Monto de ahorro programado.** El titular de la cuenta establecerá el monto mensual del ahorro en el contrato de depósito celebrado con la entidad de intermediación financiera, en ocasión de la apertura de la cuenta de ahorro programado para adquisición de

-74-

viviendas, monto que podrá ser modificado en cualquier momento por escrito, conforme al procedimiento establecido en el Artículo 145 de esta ley. Este valor no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del salario del trabajador, independientemente del tipo de cuenta de que se trate.

**Artículo 144.- Formalidades para autorizar descuentos de salario a ser aportados a las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas.** El trabajador titular de la cuenta deberá manifestar por escrito su voluntad al empleador, de que sean realizados por su parte, los aportes a la cuenta de ahorro programado para la adquisición de su vivienda que fuere abierta con la entidad de intermediación financiera correspondiente. Mediante dicho documento el empleador quedará autorizado a realizar las retenciones del salario del trabajador por el monto y en las fechas indicadas por éste, y estas retenciones serán consideradas válidas, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 201 del Código de Trabajo y en esta ley.

**Artículo 145.- Procedimiento para modificación y suspensión de los aportes autorizados.** A los fines de modificar válidamente las condiciones del monto, la periodicidad o la vigencia de los descuentos autorizados o indicar que los aportes deben ser realizados a otro número de cuenta u otra entidad de intermediación financiera, el trabajador titular de la cuenta deberá informar al empleador por escrito, los nuevos términos en relación con los descuentos a realizar en un plazo no menor de quince (15) días calendario, previo al próximo descuento a ser realizado. La modificación de los términos debe ser notificada igualmente al departamento correspondiente del Ministerio de Trabajo, con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de dicha modificación. En cualquier caso, el depósito de dicho documento se realizará libre de costo.

**Párrafo.-** Iguales formas y plazos deberán ser respetados para la notificación de las instrucciones de suspensión de descuentos de salario, previo a su efectividad.

**Artículo 146.- Obligaciones del empleador como agente de retención del monto de ahorro programado.** En los casos en que el trabajador haya autorizado a su empleador a que por su cuenta realice los aportes a la referida cuenta de ahorro programado, el empleador tendrá las obligaciones siguientes:

- a) Retener del salario a ser pagado al trabajador y, posteriormente instruir al banco pagador ingresar el monto a ser aportado a la cuenta de ahorro programado para la adquisición de viviendas, conforme las instrucciones recibidas del trabajador.
- b) Efectuar la consignación de dichos fondos en la cuenta de ahorro programado para la adquisición de vivienda del trabajador, en el monto, la periodicidad y durante el término indicado por éste. En caso de aportes mensuales, los mismos deberán ser realizados a más tardar dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes.

-75-

**Párrafo.-** Sin perjuicio de las acciones penales y laborales que pudieren ejercerse en contra del mismo, el empleador que no cumpliera con las obligaciones establecidas en el presente artículo, responderá ante el trabajador titular de la cuenta por cualquier pérdida o beneficio dejado de percibir como consecuencia de dicho incumplimiento.

**Artículo 147.- Cambio de empleador. Terminación del contrato de trabajo.** En caso de que se produzca un cambio de empleador del titular de la cuenta de ahorro programado para la vivienda, éste y su nuevo empleador deberán suscribir un nuevo documento de autorización de descuento que deberá ser comunicado al departamento correspondiente del Ministerio de Trabajo, previo la realización del descuento que corresponda sobre el primer salario a ser efectuado por el nuevo empleador, de conformidad con lo dispuesto en el presente capítulo. De igual forma, el nuevo empleador deberá cumplir con las obligaciones establecidas para los empleadores, de conformidad con este capítulo.

**Párrafo.-** En caso de que el titular de la cuenta cese en su calidad de asalariado, el mismo podrá realizar los aportes correspondientes directamente a su cuenta.

**Artículo 148.- Cierre de las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas.** Las cuentas reguladas en la presente sección podrán ser cerradas sin penalidad.

#### **TÍTULO IV**

##### **DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE EJECUCIÓN INMOBILIARIA PARA ACREEDORES HIPOTECARIOS**

**Artículo 149.- Ámbito de aplicación.** El presente Título contiene las disposiciones aplicables para el procedimiento especial de ejecución inmobiliaria al que podrán optar cualesquier tipos de acreedores hipotecarios, incluyendo, sin que esta lista sea limitativa, entidades de intermediación financiera locales o del extranjero, los agentes de garantías a los que se refiere la presente ley, titularizadoras y fiduciarios, siempre y cuando la garantía hipotecaria haya sido concedida de manera convencional, sin importar el tipo o naturaleza de la acreencia garantizada.

**Artículo 150.- Derecho de perseguir la venta de los inmuebles hipotecados por falta de pago.** Sujeto a los términos y condiciones previstos en el contrato entre las partes, en caso de falta de pago, incumplimiento del contrato o de la ley que conlleve la pérdida del beneficio del término, podrá ser perseguida la venta de los inmuebles hipotecados por cualquier acreedor provisto de una hipoteca convencional.

-76-

**Artículo 151.- Procedimiento especial de embargo inmobiliario.** El procedimiento de embargo inmobiliario se iniciará con un mandamiento de pago, y tendrá lugar conforme los términos y plazos especificados en el presente Título. Para todo lo no contemplado en esta ley, regirán las disposiciones del Código de Procedimiento Civil dominicano.

**Artículo 152.- Obligación de notificar un mandamiento de pago por el acreedor hipotecario a su deudor.** Para llegar a la venta de los inmuebles hipotecados, el acreedor hipotecario notificará al deudor, a su persona o a su domicilio, un mandamiento de pago, el cual deberá contener a pena de nulidad, además de las enunciaciones comunes a todos los actos de alguacil, las menciones siguientes:

- a) Copia del título en cuya virtud se realiza.
- b) La advertencia de que, a falta de pago de las sumas requeridas, el mandamiento de pago se convertirá, de pleno derecho, en embargo sobre el inmueble hipotecado.
- c) Elección del domicilio en la ciudad donde esté establecido el tribunal que debe conocer del embargo.
- d) La identificación del inmueble que se afectará, bastando para ello la designación catastral para el caso de inmuebles registrados o su dirección, en caso de inmuebles no registrados.
- e) La indicación del tribunal por ante el cual se celebrará la venta en pública subasta del inmueble a embargar, en caso de negativa de pago.

**Artículo 153.- Conversión de pleno derecho del mandamiento de pago en embargo inmobiliario.** Si dentro del plazo de quince (15) días, contados a partir de la notificación del mandamiento de pago, el deudor no paga la totalidad de los valores adeudados, el mandamiento de pago se convertirá de pleno derecho, en embargo inmobiliario.

**Párrafo.-** La recepción por el acreedor de parte de las sumas adeudadas por el deudor, no impedirá la continuación del embargo y sólo tendrá incidencia en la repartición y distribución del resultado de la venta, según lo prescrito por el derecho común.

**Artículo 154.- Obligación de inscripción del mandamiento por ante el Registro de Títulos o el Conservador de Hipotecas.** A falta de pago del deudor y dentro de los cinco (5) días posteriores al vencimiento del referido plazo de quince (15) días, otorgados en el mandamiento de pago, este mandamiento, convertido ya en embargo, se inscribirá en el Registro de Títulos del Distrito Judicial donde radiquen los bienes hipotecados o la Conservaduría de Hipotecas, si se tratare de inmuebles no registrados.

-77-

**Párrafo I.-** Si se tratare de bienes situados en más de un Distrito Judicial, cada inscripción deberá efectuarse dentro de los diez (10) días que siguen a la fecha en que se ultime la inscripción anterior; a este efecto, el Registrador de Títulos o Conservador de Hipotecas hará constar en la anotación de inscripción, la fecha indicada.

**Párrafo II.-** En caso de que el embargo no fuere inscrito dentro del plazo indicado, se tendrá de pleno derecho como un desistimiento implícito del mandamiento de pago y sus efectos, debiendo el acreedor notificar otro mandamiento de pago, si quisiere promover esta vía de ejecución para el cobro de las sumas que le son adeudadas.

**Artículo 155.- Sobre el pliego de cargas, cláusulas y condiciones.** Dentro de los diez (10) días que sigan a la última inscripción realizada, el persigiente depositará el pliego de cargas, cláusulas y condiciones que regirá la venta del inmueble embargado por ante el tribunal que conocerá de la misma. El pliego deberá contener a pena de nulidad, las menciones siguientes:

- a) La enunciación del título en virtud del cual se procedió al embargo, del mandamiento de pago y la inscripción del embargo.
- b) La designación del o de los inmuebles embargados, tal como se haya insertado en el mandamiento de pago.
- c) Las condiciones de la venta.
- d) Fijación del precio que servirá de inicio a las pujas. Cuando el embargo inmobiliario sea perseguido por un acreedor hipotecario distinto al inscrito en primer rango, sin importar que se trate de hipotecas convencionales, legales o judiciales, el precio de primera puja nunca podrá ser menor a la acreencia registrada en primer rango.
- e) Certificación expedida por el organismo correspondiente, en donde se expresen las cargas y gravámenes que existen sobre el inmueble afectado o documento que exponga que el mismo no contiene carga o gravamen de ningún tipo.

**Párrafo.-** El persigiente podrá establecer también en el pliego de condiciones, que todo licitador deberá depositar previamente en la secretaría del tribunal una garantía, mediante cheque certificado de una institución bancaria domiciliada en la República Dominicana expedido a favor del persigiente, no pudiendo dicha garantía exceder del diez por ciento (10%) de la primera puja, salvo que se hubiere convenido una suma mayor entre el persigiente y el deudor.

-78-

**Artículo 156.- La instancia de reparo y observaciones al pliego de cargas, cláusulas y condiciones.** Los reparos y observaciones al pliego de cargas, cláusulas y condiciones deberán consignarse en instancia depositada por lo menos ocho (8) días, antes de la fecha fijada para la venta, por ante el tribunal que conocerá de la misma. Dicha instancia deberá contener, a pena de nulidad, sin necesidad de que se pruebe agravio, las menciones siguientes:

- a) Constitución de abogado, con elección de domicilio en el lugar del tribunal, si no lo tuviere allí.
- b) El pedimento de reparo y sus motivaciones, así como cualquier documento que justifique su pretensión. No podrán formularse reparos al precio de primera puja, salvo que el mismo sea fijado en contravención a lo dispuesto en la presente ley.
- c) Solicitud de fijación de audiencia para el conocimiento de la petición de reparo, la cual deberá celebrarse a más tardar cinco (5) días después del depósito de la instancia de reparo.

**Párrafo I.-** La instancia así producida le será notificada al persigiente y demás partes indicadas más adelante en este artículo, así como aquellas con interés para solicitar reparos, por acto de abogado a abogado cuando lo tuvieren constituido, o notificación a su persona cuando no lo tuvieren, emplazándoles a comparecer a la audiencia en donde se conocerá de la procedencia o no del reparo solicitado. Esta notificación intervendrá por lo menos un (1) día franco antes de la fecha fijada para la audiencia a la que se cita.

**Párrafo II.-** La causa se instruirá mediante debates verbales y el juez deberá fallar en la misma audiencia, sin necesidad de motivar su decisión, la cual no será objeto de ningún recurso y será ejecutoria en el acto.

**Artículo 157.- Partes que pueden demandar reparos al pliego de cargas, cláusulas y condiciones.** Las partes con interés para demandar reparos al pliego, además del persigiente mismo y el deudor, lo serán, el propietario del inmueble embargado cuando fuere una persona distinta a la del deudor, y que hubiere participado como garante real del crédito en defecto; el nuevo adquiriente del inmueble hipotecado al que se refiere el presente Título, así como los demás acreedores hipotecarios convencionales o legales, inscritos e incluso los judiciales, sólo cuando la hipoteca fuere definitiva.

**Artículo 158.- Publicación del anuncio de la venta en pública subasta.** Dentro de los veinte (20) días siguientes al depósito del pliego de cargas, cláusulas y condiciones, el persigiente hará publicar en un periódico de circulación nacional, por lo menos un anuncio que contenga las menciones siguientes:



-79-

- a) La fecha del mandamiento de pago, la de la denuncia y la de la inscripción o transcripción.
- b) Los nombres, profesión, domicilio o residencia del embargado y del persigiente.
- c) La designación de los inmuebles, tal como se hubiere descrito en el mandamiento de pago.
- d) El precio de primera puja puesto por el persigiente para la adjudicación.
- e) La indicación del tribunal y la del día y la hora en que la adjudicación tendrá efecto.
- f) Una mención de la garantía que se haya estipulado para poder ser licitador.

**Párrafo I.-** Todos los anuncios judiciales relativos al embargo se insertarán en el mismo periódico.

**Párrafo II.-** La justificación de haberse publicado los anuncios se hará por medio de un ejemplar que contenga el anuncio de que trata este artículo.

**Párrafo III.-** Cualquiera otra parte que tenga interés en que se otorgue a la venta mayor publicidad que la establecida en este artículo, podrá hacer otras publicaciones a sus expensas, dentro del plazo de los veinte (20) días previstos en la parte capital de este artículo.

**Artículo 159.- Notificación del aviso de venta al deudor y llamamiento a comparecer a la audiencia de adjudicación.** El aviso de la venta será notificado al deudor, al propietario del inmueble embargado cuando fuere una persona distinta a la del deudor y que hubiere participado como garante real del crédito en defecto, al nuevo adquiriente del inmueble hipotecado al que se refiere el presente Título, así como a los demás acreedores hipotecarios convencionales o legales inscritos e incluso los judiciales, sólo cuando la hipoteca fuere definitiva, dentro de un plazo de cinco (5) días, contados a partir de la publicación, con intimación de tomar comunicación del pliego de cargas, cláusulas y condiciones, copia en cabeza del mandamiento de pago, del o de los ejemplares del periódico que contienen las publicaciones del o los avisos de venta en pública subasta. Asimismo, el acto contendrá la notificación al deudor de la fecha fijada para la venta en pública subasta y llamamiento a comparecer a la audiencia de adjudicación.

**Párrafo.-** La venta en pública subasta de los inmuebles indicados en el mandamiento, deberá ocurrir transcurridos a lo menos quince (15) días, contados a partir de la notificación de la denuncia del aviso de venta y llamamiento a la audiencia de adjudicación a la que se refiere la parte capital de este artículo, y en la fecha fijada a solicitud del persigiente,

-80-

debiendo presentarse evidencia de que el deudor ha sido debidamente notificado de la misma. Esta venta habrá de ser celebrada por ante el Juzgado de Primera Instancia, en sus atribuciones civiles, con jurisdicción en el lugar en donde estén situados los bienes o la mayor parte de éstos, si se encuentran en diferentes distritos judiciales, o de la jurisdicción elegida por las partes en el contrato.

**Artículo 160.- Imposibilidad de aplazar la adjudicación. Excepciones.** Fuera de los casos previstos en esta ley, no se producirá aplazamiento de la venta en pública subasta, salvo que la solicitud de aplazamiento emane del persigiente o cuente con la anuencia de éste. En este caso, la nueva fecha para la venta será anunciada con al menos cinco (5) días de antelación, y cumpliendo para ello con las mismas formalidades requeridas para la publicación del anuncio de la venta en pública subasta.

**Artículo 161.- De la Puja.** Las pujas se harán por ministerio de abogado y en audiencia pública.

**Párrafo I.-** Todo subastador está obligado a depositar en secretaría del tribunal, antes de iniciarse la subasta, la garantía requerida por el pliego de condiciones, si éste hubiere estipulado alguna. No se cobrarán tasas, impuestos o contribuciones de ninguna clase por las sumas así depositadas.

**Párrafo II.-** No se podrá hacer la adjudicación sino después de haber transcurrido tres (3) minutos de iniciada la subasta. Si antes de transcurridos tres (3) minutos, se hicieren algunas pujas, no se podrá efectuar la adjudicación sino después de haber transcurrido dos (2) minutos sin nuevas pujas hechas en el intervalo. En el caso de que no hubiere habido puja durante ese tiempo, se declarará adjudicatario al mismo persigiente, por el precio que él haya fijado en el pliego de condiciones. En caso de que el adjudicatario sea un acreedor distinto al del primer rango, éste deberá pagar el precio de la adjudicación en manos del acreedor inscrito en primer rango, dentro de los diez (10) días que sigan a la adjudicación, so pena de falsa subasta. Con el precio de la adjudicación se desinteresará en primer término al acreedor en primer rango y con el excedente a los demás acreedores según el orden de sus inscripciones.

**Párrafo III.-** El abogado que hubiere hecho la última puja estará obligado a declarar inmediatamente quién es el adjudicatario de los bienes y a presentar la aceptación cuando fuere un tercero el adjudicatario, o el poder de que esté provisto, el cual quedará anexo a la minuta de su declaración. Si no hiciera esta declaración en el tiempo indicado o dejare de presentar el poder cuando fuere un tercero el adjudicatario o en cualquier caso sea que fuere adjudicatario el abogado, personalmente o un tercero, cuando se dejaren incumplidas las condiciones de la venta, el abogado que actúe en la adjudicación podrá ser sometido por el persigiente, uno de los acreedores inscritos o la parte embargada a la acción disciplinaria de la Suprema Corte de Justicia. Cuando se le pruebe que él sabía que no

-81-

estaba en condiciones de satisfacer las obligaciones que establece el pliego de condiciones de subasta, o que conocía la insolvencia de su cliente para cumplir estas mismas obligaciones, se le considerará responsable de una pena disciplinaria de suspensión del ejercicio profesional, por un tiempo que no excederá de cinco (5) años ni será menos de uno (1), sin perjuicio de cualquier otra acción y de los procedimientos a que hubiere lugar, en conformidad con la ley.

**Párrafo IV.-** El tribunal ordenará al banco contra el cual se giró el cheque certificado por el valor de los fondos dados en garantía, la liberación de los mismos en beneficio de aquellos licitadores que no resulten finalmente adjudicatarios.

**Artículo 162.- Puja ulterior.-** Dentro de los ocho (8) días siguientes al de la adjudicación cualquier persona podrá ofrecer, por ministerio de abogado, no menos de un veinte por ciento (20%) sobre el precio de la primera adjudicación, y sobre este nuevo precio se procederá a subastar. En el precio de la adjudicación quedará incluido el monto que haya sido fijado por concepto de gastos y honorarios de abogados, salvo que el persigiente hubiere renunciado a liquidar dichos gastos y honorarios.

**Párrafo I.-** Para que esta nueva puja pueda ser aceptada es necesario depositar en la secretaría del tribunal junto con la petición, la suma total ofrecida como nuevo precio, en cheque certificado de una institución bancaria domiciliada en la República Dominicana, expedido a favor del persigiente y notificarlo en este mismo día, tanto al adjudicatario como a los acreedores inscritos y al embargado. No se cobrarán tasas, impuestos o contribuciones de ninguna especie por las sumas así depositadas.

**Párrafo II.-** En el caso de que el último postor en esta nueva subasta sea declarado falso subastador, la garantía que hubiere prestado, si así se hubiere requerido bajo el pliego de condiciones, se aplicará en primer término a cubrir los gastos del procedimiento de ejecución y en segundo término, a pagar los intereses adeudados al acreedor hipotecario.

**Párrafo III.-** Cumplidas estas formalidades, el juez dictará auto en el término de tres (3) días, a contar de la fecha de la petición, indicando el día fijado para la nueva adjudicación, la cual debe tener lugar dentro de los quince (15) días de la emisión del auto. El licitador ulterior hará conocer mediante aviso publicado en la prensa, la nueva fecha fijada para la adjudicación.

**Párrafo IV.-** Se procederá en esta subasta como en la anterior y, en las mismas condiciones y exigencias establecidas. A falta de subastadores, se declarará adjudicatario a quien hizo la puja ulterior. En caso de que el inmueble sea adjudicado a una persona distinta de aquella que ha promovido la puja ulterior, el tribunal deberá ordenar al banco contra el cual se giró el cheque certificado por el valor de los fondos dados en garantía la liberación de los mismos. En ningún caso habrá lugar a otra nueva puja.

-82-

**Artículo 163.- Prohibición de pujar para ciertas personas.** Ni los miembros del tribunal ante el cual se persigue el embargo, ni el embargado podrán pujar, directa o indirectamente, a pena de nulidad de la adjudicación y de la puja ulterior, así como de daños y perjuicios. Tampoco podrá ser personalmente adjudicatario, ni hacer puja ulterior, el abogado del persigiente a pena de nulidad de la adjudicación o de la nueva puja, y de pago de daños y perjuicios en favor de todas las partes.

**Artículo 164.- De la Falsa subasta.** Cuando haya lugar a falsa subasta se procederá a la fijación de una nueva fecha para la venta en pública subasta con cargo al falso subastador.

**Párrafo I.-** Si la falsa subasta se requiriese antes de la entrega de la sentencia de adjudicación, el que la promueve se hará entregar por el secretario, una certificación en la que conste que el adjudicatario no ha justificado el cumplimiento de las condiciones exigibles de la adjudicación.

**Párrafo II.-** En caso de que haya habido oposición a la entrega de la certificación, se fallará en referimiento por el Presidente del Tribunal y a pedimento de la parte más diligente.

**Párrafo III.-** En virtud de esta certificación y sin otro procedimiento, o en caso de que la falsa subasta se promoviere después de la entrega de la sentencia de adjudicación, el tribunal ordenará una nueva venta, para que ésta tenga lugar en un plazo no mayor de quince (15) días. El abogado del persigiente de la falsa subasta publicará en un periódico de circulación nacional un anuncio indicando la fecha fijada por el tribunal, los nombres y la residencia del falso subastador, el importe de la adjudicación y la indicación de que la nueva subasta se hará de acuerdo con el antiguo pliego de condiciones. El plazo entre los nuevos anuncios y la adjudicación será de por lo menos ocho (8) días.

**Párrafo IV.-** Cinco (5) días por lo menos antes de la adjudicación, se notificará el día y la hora en que ésta tendrá lugar al abogado del adjudicatario y a las demás partes que hayan intervenido, en el domicilio de sus respectivos abogados, y si carecieren de abogados, en sus propios domicilios.

**Párrafo V.-** Sólo a pedimento del ejecutante se podrá aplazar la adjudicación, de acuerdo con lo establecido en el presente Título.

**Párrafo VI.-** Si el falso subastador justificare haber cumplido las condiciones de la adjudicación no se procederá a ésta.

-83-

**Párrafo VII.-** Las formalidades y los plazos que se prescriben en el presente artículo se observarán a pena de nulidad. No se admitirá ninguna oposición contra la sentencia que se dictare en defecto en materia de falsa subasta.

**Párrafo VIII.-** Para la nueva venta a causa de falsa subasta se observarán las disposiciones relativas a las pujas dispuestas en la presente ley.

**Párrafo IX.-** El falso subastador estará obligado, a modo de penalidad, a pagar a favor del persiguiendo la diferencia entre el precio ofertado por éste y el de la nueva venta, en caso de que la adjudicación fuere por un precio inferior al ofertado por el falso subastador. Esta penalidad será cubierta en todo o en parte por el depósito realizado por el falso subastador.

**Artículo 165.- Notificación al nuevo adquirente del inmueble.** Cuando el inmueble objeto del embargo haya sido transferido a un tercero luego de haberse concedido la garantía hipotecaria, el persiguiendo deberá notificar el mandamiento de pago, en adición al deudor, al nuevo adquirente. Asimismo, deberán ser notificados al nuevo adquirente los demás actos del proceso.

**Artículo 166.- Cobro de sumas pagadas a acreedores inscritos.** El persiguiendo podrá usar contra el deudor o garante, los derechos y vías de ejecución que le son conferidos por este Título, aun para el cobro de las sumas que dicho persiguiendo haya reembolsado a un acreedor inscrito, a fin de ser subrogado en sus derechos hipotecarios.

**Artículo 167.- Sentencia de adjudicación.** La sentencia de adjudicación, ya sea que contenga o no fallos sobre incidentes, no podrá ser atacada por acción principal en nulidad y sólo podrá ser impugnada mediante el recurso de casación, el cual deberá interponerse dentro de un plazo de quince (15) días, contados a partir de la notificación de la sentencia. La interposición del recurso de casación no tendrá efecto suspensivo. La demanda en suspensión, de ser interpuesta, por su sola introducción, tampoco tendrá efecto suspensivo y deberá ser fallada dentro de los treinta (30) días calendarios después de su notificación a la parte recurrida. Luego de su notificación, la sentencia de adjudicación será ejecutoria, tanto contra el embargado como contra cualquier otra persona que se encontrare ocupando, a cualquier título que fuere, los bienes adjudicados.

**Artículo 168.- Demandas incidentales.** Cualquier contestación, medios de nulidad, de forma o de fondo, contra el procedimiento de embargo que surja en el curso del mismo y que produzca algún efecto respecto del mismo, constituirá un verdadero incidente del embargo y deberá regirse según la presente ley. Tendrán calidad para interponer demandas incidentales, las personas señaladas con aptitud para solicitar reparos al pliego de condiciones. La demanda se interpondrá por acto de abogado a abogado y, además de las formalidades propias de los emplazamientos, deberá contener, a pena de nulidad, lo siguiente:

-84-

- a) Llamamiento a audiencia en un plazo no menor de tres (3) días, ni mayor de cinco (5) días, contados a partir de la notificación de la demanda.
- b) Indicación del tribunal apoderado, que deberá ser el mismo encargado para la venta del inmueble.
- c) Los medios y las conclusiones.
- d) Comunicación de documentos en caso de que los hubiere.

**Párrafo I.-** Las audiencias de las demandas incidentales serán celebradas a más tardar ocho (8) días, antes del día fijado para la venta. En la misma, las partes presentarán sus conclusiones suficientemente motivadas y los debates serán verbales, no siendo entonces posible otorgar plazos para la producción de escritos justificativos.

**Párrafo II.-** El tribunal deberá fallar el incidente el día fijado para la venta en pública subasta. A tales fines, el día de la audiencia en que se conoce del incidente, el tribunal citará por sentencia a las partes para escuchar la lectura de la sentencia en la referida fecha, razón por la cual su lectura valdrá notificación, sin importar si las partes estuvieron presentes o no en la sala de audiencias en la fecha señalada. La sentencia que rechaza los incidentes no será susceptible del recurso de apelación y será ejecutoria en el acto.

**Párrafo III.-** Cuando por razones de fuerza mayor, que el tribunal estará obligado a especificar por auto emitido a tales fines, no se hubiesen fallado las demandas incidentales el día fijado para la venta, se producirá un único aplazamiento a fin de decidirse los incidentes, procediendo el tribunal a fijar la audiencia de adjudicación, a petición de parte o de oficio, en un plazo no mayor de quince (15) días después del día fijado originalmente. En este caso, si las partes involucradas en el incidente no estuvieren presentes el día fijado para la lectura de la sentencia, habrán de ser citados por acto de abogado, a fin de que asistan a la nueva audiencia para la adjudicación, en la cual se efectuará la lectura de la decisión incidental, con los mismos efectos especificados anteriormente.

**Artículo 169.- Aplazamiento de la venta.** Cuando hubiere aplazamiento de la venta por cualquiera de las causas especificadas en esta ley, incluyendo el no fallo previo de incidentes pendientes, la nueva venta será celebrada quince (15) días después del día señalado originalmente. El persiguiendo deberá anunciar la misma mediante la publicación de un edicto contentivo de los datos del procedimiento de conformidad con esta ley, el cual

-85-

deberá ser publicado en un periódico de circulación nacional cinco (5) días a lo menos antes del día fijado para la venta. Copia de este edicto con llamamiento a audiencia será notificada al embargado y a las demás partes señaladas en esta ley, así como a los acreedores inscritos al menos un (1) día franco antes del día fijado para la venta.

**Artículo 170.- Administración del inmueble durante el proceso de ejecución. Designación de secuestrario judicial.** Aunque los inmuebles cuya venta se persigue estuvieren dados en inquilinato o en arrendamiento, cuando el persigiente lo solicitare, se designará un secuestrario por el Juez de Primera Instancia, en atribuciones de juez de los referimientos, a fin de que este secuestrario vele por la preservación de los inmuebles hasta la fecha de la venta. Si el persigiente no hiciere tal solicitud, aquel contra quien se procede o los inquilinos o arrendatarios, en su caso, quedarán en posesión de dichos inmuebles hasta la venta.

**Párrafo.-** Desde el momento en que se les notifique la inscripción del embargo, los inquilinos o arrendatarios no podrán realizar pagos relativos a su alquiler o arrendamiento, debiendo retener los mismos para entregarlos al secuestrario una vez éste sea designado o luego de la adjudicación, en manos del persigiente en caso de que el precio de venta o adjudicación no cubra la totalidad de la suma adeudada; en caso contrario dichas sumas serán entregadas al perseguido o a los demás acreedores que hayan formulado oposición.

**Artículo 171.- Gastos comunes sobre inmuebles en régimen de propiedad horizontal o vertical.** Cuando la hipoteca recaiga sobre un inmueble en régimen de propiedad horizontal o vertical, y el deudor o garante propietario del mismo adeude tres (3) meses o más de gastos comunes, el acreedor hipotecario cuando así se hubiera pactado en el contrato de hipoteca, podrá abonar lo adeudado y dichas sumas pasarán a formar parte de la acreencia estipulada en el contrato de hipoteca y se considerarán que forman parte de manera indivisible en relación a la próxima cuota de pago. Igual mecanismo podrá pactarse para el caso de que el deudor hubiera incumplido un (1) año o más a sus obligaciones de pago a cualquier impuesto sobre la propiedad inmobiliaria.

## **TÍTULO V**

### **DEROGACIONES, MODIFICACIONES Y VIGENCIA**

**Artículo 172.- Disposición general derogatoria.** A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, quedan derogadas todas las disposiciones legales o reglamentarias que le sean contrarias.

**Artículo 173.- Modificaciones y derogaciones específicas:** Quedan modificadas y derogadas las disposiciones siguientes:

-86-

- a) Queda modificado el literal a) del Artículo 44 de la Ley No.183-02, Monetaria y Financiera, de fecha 21 de noviembre de 2002, relativo al régimen de autorizaciones por parte de la Superintendencia de Bancos, elevando de 10% al 20% el porcentaje a que hace referencia el mismo, de manera que en lo adelante se leerá de la manera siguiente: a) Vender cartera de crédito y bienes cuyo valor supere el veinte por ciento (20%) del capital pagado de la entidad de que se trate, excluyendo los bienes recibidos en recuperación de créditos y las inversiones en valores.
- b) Se modifican los literales d) y e) relativos a los criterios para la exclusión de activos y pasivos en casos de disolución de entidades de intermediación financiera. “Artículo 63 de la Ley 183-02, Monetaria y Financiera, de fecha 21 de noviembre de 2002, de manera que los instrumentos y valores emitidos para el financiamiento de viviendas y construcción al amparo de la presente ley, sean considerados como “obligaciones privilegiadas” en el contexto señalado en los literales d) y e) del Artículo 63 de la Ley No.183-02, en sujeción a lo que estipula el Artículo 84 de la presente ley y las disposiciones reglamentarias que adopte la Junta Monetaria a tales efectos.
- c) Queda derogado el numeral 13 del literal b) del Artículo 68 de la Ley No.183-02, Monetaria y Financiera, de fecha 21 de noviembre de 2002, relativo a las infracciones.
- d) Queda derogado el literal j) del Artículo 106 de la Ley No.19-00, sobre Mercado de Valores, de fecha 8 de mayo de 2000, relativo a la administración simultánea de fondos.

**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 once (11) días del mes de mayo del año dos mil once (2011); años 168 de la Independencia y 148 de la Restauración.

**Reinaldo Pared Pérez**  
Presidente

**Juan Olando Mercedes Sena**  
Secretario

**Rubén Darío Cruz Ubiera**  
Secretario



-87-

**DADA** en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de julio del año dos mil once (2011); años 168° de la Independencia y 148° de la Restauración.

**Abel Atahualpa Martínez Durán**  
Presidente

**Kenia Milagros Mejía Mercedes**  
Secretaria

**Orfelina Liseloth Arias Medrano**  
Secretaria Ad-Hoc.

**LEONEL FERNÁNDEZ**  
**Presidente de la República Dominicana**

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 128 de la Constitución de la República.

**PROMULGO** la presente Ley y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y cumplimiento.

**DADA** en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de julio del año dos mil once (2011); años 168 de la Independencia y 148 de la Restauración.

**LEONEL FERNÁNDEZ**



 [www.mejjaricart.com](http://www.mejjaricart.com)

 Oficina: 809-476-7474

 Av. Lincoln 1003, Edif. Profesional Biltmore I,  
Suite 701A, Ens. Piantini (CP 10148)