



# SENADO DE LA REPUBLICA

## LEY PARA LA CREACION DE LA ASOCIACION DOMINICANA DE CORREDORES INMOBILIARIOS (ADCI). Y REGULACION DEL CORRETAJE INMOBILIARIO EN LA REPUBLICA DOMINICANA

**Considerando:** Que el sector de ventas de inmuebles no está amparado por una ley que regule sus funciones, compromisos y ejecuciones.

**Considerando:** Que en la actualidad el mercado se encuentra inundado de miles de empresas sin respaldo jurídico, moral y ético, que no garantiza los mejores intereses de los potenciales compradores/vendedores.

**Considerando:** Que la población necesitada de casas, apartamentos y solares se encuentran desprotegidas por la informalidad en que se hacen los negocios de bienes raíces en los actuales momentos por falta de una legislación que la respalde.

**Considerando:** Que cualquier persona, nacional o extranjera, sin la debida licencia, identificación ni respaldo jurídico ejerce el negocio de bienes raíces en Republica Dominicana.

**Considerando:** Que en los actuales momentos no hay un colegio de agentes y empresas inmobiliarias que defienda sus intereses y la de sus clientes, ya que no se cuenta con la legislación que regule el sector.

**Art. 01 Creación.** Los Agentes y las Empresa Inmobiliarias en todo el territorio nacional, constituirán con sede en Santo Domingo Distrito Nacional, una Asociación que se denominara: ASOCIACION DOMINICANA DE CORREDORES INMOBILIARIOS, cuyas siglas de identificación será: (ADCI), las cuales podrán utilizarse indistintamente del nombre completo de la Asociación.

**Art. 02 Carácter del ADCI.** La Asociación de Agentes y Empresas Inmobiliarias ADCI, es una institución de carácter público, como tal, tiene personalidad jurídica y patrimonio propio, con todos los derechos, obligaciones, poderes y atribuciones que esta ley le señala. La Asociación de Agentes y Empresa Inmobiliarias ADCI, dictará su Reglamento Interno y su Código de Ética.

**Art. 03 Composición del ADCI.** La Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios ADCI estará integrada por todos los Agentes y Empresas Inmobiliarias con Licencia para ejercer la profesión y el negocio inmobiliario en la República Dominicana. Así como también todas aquellas Personas, Instituciones y Empresas afines que serán definidas y clasificadas en su Reglamento Interno y Código de Ética.

**Art. 04 Estructura Interna y Miembros.** La Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios ADCI, tendrá la siguiente estructura administrativa:

a) Una Directiva con ocho (8) miembros con las siguientes denominaciones:

- 1) Un Presidente (a).
- 2) Dos Vice-Presidentes (as).
- 3) Un Secretario (a) de Actas.
- 4) Un Tesorero.
- 5) Tres Vocales (Dos miembros activos y un miembro honorífico)

b) En la Directiva, cuatro (4) serán representantes de las Empresas Inmobiliarias y tres (3) serán representantes de los Agentes Inmobiliarios y uno (1) será representante de las Personas, Instituciones o Empresas, que sean miembros honoríficos de la ADCI, con voz pero sin voto.

c) Para que un Agente Inmobiliario o Empresa Inmobiliaria pueda (n) ser candidato a la directiva, tienen que haber pasado dos años desde la fecha de su ingreso a la ADCI.

Se exceptúan de este requisito, las Empresas Inmobiliarias que pertenecen a la AEI, al momento de entrada en vigencia esta Ley.

d) Habrán tantos funcionarios como determine la Directiva, después de haber corroborado cuantos sean necesarios para brindar un servicio eficiente a sus miembros y al público en general.

**Art. 05 Órgano Legislador.** Se establece la Asamblea General, como órgano legislador de la Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios (ADCI). Quien por recomendación de la Directiva aprobará la creación de los demás Órganos que sean necesarios para el buen funcionamiento de la Asociación. Disponiéndose por medio de esta ley, que para poder Modificar los Fines, Propósitos y Carácter de la (ADCI), su Estructura Directiva o la Liquidación o Cierre del mismo, se requerirá que las tres cuartas partes de las Empresas Inmobiliarias, voten a favor de los cambios propuestos, lo que implica que los Agentes Inmobiliarios aun por mayoría no podrán cambiar los Fines, Propósitos y Carácter de la (ADCI). Ni su Estructura Directiva.

**Art. 06 Definiciones.** Se establecen como referencia para la aplicación de la presente ley, las siguientes definiciones:

a) **Agente Inmobiliario.** Significará la persona física, que poseyendo una licencia expedida por el Gobierno Dominicano para ejercer la profesión de Agente Inmobiliario, actué como intermediario, mediante pago o promesa de pago de cualquier compensación mutua y previamente convenida entre las partes, que acuerden llevar a cabo en la República Dominicana, una transacción de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta arrendamiento, subasta, administración de propiedades, o en el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compra, promesa de venta, alquiler, administración, permuta de bienes raíces localizados en o fuera de la Republica Dominicana, siempre actuando u ofreciendo sus servicios a través de una Empresa Inmobiliaria. Disponiéndose, sin embargo, que no se considera como ejercer la profesión de Agente Inmobiliario para los fines de esta ley, cualquier tipo de transacción relacionada con la compra, venta, alquiler, permuta, subasta o administración de un bien inmueble en la que el sea el propietario de dicho inmueble y actué en beneficio propio y no como intermediario entre dos clientes, familiares o relacionados. No podrá actuar de manera independiente, sino a través de una Empresa Inmobiliaria, quien tendrá conjuntamente con este la responsabilidad civil de sus actuaciones.

b) **Empresa Inmobiliaria.** Significará toda sociedad o compañía que, poseyendo una licencia de Empresa Inmobiliaria expedida por el Gobierno Dominicano, lleve a cabo cualquiera de las actividades enumeradas en el inciso anterior, por si misma o por intermediación de un Agente Inmobiliario, quien debe realizar sus actividades a través de la Empresa Inmobiliaria. Así mismo Las Empresas Inmobiliarias con licencia serán las únicas autorizadas para actuar o llevar a cabo las transacciones inmobiliarias por intermediación, exceptuando las que pueda realizar el dueño de su propio inmueble. Deberá poseer una Fianza por error u omisión en sus actuaciones, la cual le garantizará a las partes envueltas en una transacción, que los servicios profesionales por los que pagan, serán diligentes, exhaustivos y que aseguren la idoneidad de la transacción Todo empleado o asociado contratista de la Empresa Inmobiliaria, que participe en una transacción inmobiliaria o que reciba comisión por esta, tiene que ser un Agente Inmobiliario con licencia expedida por el Poder Ejecutivo y ser miembro del CAEI y tener el pago de sus cuotas al día.

c) **Licencia.** Significará la autorización emitida por el Gobierno Dominicano a través del Colegio de Agentes y Empresa Inmobiliarias. CAEI, quien la tramitará previo examen y requisitos exigidos en esta ley, mediante el procedimiento que mas adelante se establece.

d) **Propietario.** Significará, cualquier persona o sociedad, que sea dueña de un inmueble localizado en o fuera del territorio de la Republica Dominicana, que solicite los servicios de un Agente o Empresa Inmobiliaria, para llevar a cabo una transacción relacionada con dicho inmueble.

e) **Comprador.** Significará, cualquier persona o sociedad, que sea la parte adquiriente en un negocio inmobiliario de un bien inmueble en o fuera del territorio de la Republica Dominicana.

f) **Deposito (Scrow Account),** Significará, la suma de dinero que un Comprador entrega a una Empresa Inmobiliaria, Compañías de Títulos o cualquiera otra Institución autorizada por la ley para ofrecer dicho servicios, las cuales deberán tener establecido las responsabilidades y condiciones del deposito, antes de efectuarse una transacción inmobiliaria, relacionada con un bien inmueble localizado en o fuera del territorio de la República Dominicana, a fines de que este inicie las diligencias necesarias con el Vendedor, para la realización de dicha transacción. Solo las Empresas antes indicadas están autorizadas por esta ley para recibir dichos depósitos, los cuales estarán garantizados por la fianza que le es requerida para la emisión de su licencia.

g) **Transacción Inmobiliaria.** Significará cualquier contrato, de compra o venta, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, administración de propiedades, o el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compra o venta, promesa de venta, alquiler, subasta, administración, permuta de bienes inmuebles, publicación de un inmueble para la venta, ya sea individual o un proyecto y que estén localizados en o fuera del territorio de la Republica Dominicana, donde un Agente o Empresa Inmobiliaria sirva como intermediario.

h) **Contrato de promesa de compra o venta.** Significará cualquier contrato bilateral que directa o indirectamente, de inmediato o en forma aplazada, obligue a las partes a trasferir el título de un bien inmueble en o fuera del territorio de la Republica Dominicana.

i) **Servicio múltiple de información de propiedades disponibles (Multiple Listing Services Program, MLS).** Significará cualquier tipo de programa o servicio de oferta de propiedades, ya sea organizado por un grupo de Empresas Inmobiliarias miembro de la Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios **ADCI**, o por una empresa

privada debidamente inscrita y aprobada por la (ADCI) a los fines de que cumpla con el Código de Ética que esta ley manda a establecer y cumplir, lo anterior es justificado en razón de que los servicios prestado están destinados a los miembros de esta Asociación, los Agentes y Empresas Inmobiliarias que forman parte de este programa o reciban sus servicios, puedan incluir propiedades en una lista común, haciendo posible que toda propiedad así incluida, puedan ser objeto de una transacción por cualquier otro Agente o Empresa Inmobiliaria participante. Las empresas dedicadas a dar este servicio, deberán poseer una licencia emitida por el Gobierno Dominicano y una fianza que avale los errores u omisiones en la prestación de sus servicios, así como también la confidencialidad e imparcialidad que debe mantener con la información recibida, la cual no debe beneficiar de manera parcial, a un miembro de la misma.

j) **Empresas o Personas afines.** Significará cualquier Persona, Institución o Empresa que no siendo Agente o Empresa Inmobiliaria licenciada, prestan servicios relacionados con los bienes inmuebles. Estos podrán pertenecer a la Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios (ADCI), como miembros honoríficos asesores, con voz, pero sin voto. Lo anterior tiene como propósito complementar la orientación y servicios que prestara la (ADCI) a la Sociedad, asegurando una actualización constante de las nuevas tecnologías y técnicas de servicio al consumidor.

**Art. 07 Excepción y Transitoriedad.** En la República Dominicana existe una institución sin fines de lucro, la Asociación de Empresas Inmobiliarias AEI, que durante 17 años ha actuado como reguladora de las principales 80 Empresas Inmobiliarias del país inscritas en la misma, las cuales han pasado y mantenido a sus agentes inmobiliarios, dentro de la filosofía del cumplimiento de un Código de Ética aprobado y publicado para esos fines, y quienes a su vez han completado cursos y seminarios ofrecidos por la AEI. Reconociendo su existencia y la labor prestada y para facilitar la aplicación de esta ley, se faculta a partir de la publicación de esta Ley a la AEI, para que actúe como la entidad reguladora en el periodo de transición para la entrada en vigencia de la Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios (ADCI). El período de transición será de un año, durante el cual se implementaran todos los requisitos establecidos en esta ley.

Toda persona o empresa que al momento de entrar en vigencia la presente Ley, pertenezcan o hayan tomado los cursos ofrecidos por la AEI o que ésta reconozca que cumplan con la experiencia y requisitos básicos para el ejercicio de la profesión de Agente o Empresa Inmobiliaria, estarán exentos de la educación y examen que esta ley requiere para poder solicitar una licencia en las dos categorías que se establecen, pero en lo adelante deberán cumplir con todo lo señalado en esta Ley para ser Agente Inmobiliario o Empresa Inmobiliaria. Se establece que todas aquellas persona o empresa que no cumplan con lo especificado en este artículo, deberán cumplir con el requisito de educación y examen que se establece más adelante en esta misma ley, esto para poder solicita la licencia de Agente Inmobiliario o Empresa Inmobiliaria.

**Art. 08 Facultades y Deberes de la Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios (ADCI).** En adición a cualquiera otra dispuesta por esta ley, la Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios (ADCI), tendrá las siguientes facultades y deberes:

a) Tramitar por ante la Consultoría Jurídica del Poder Ejecutivo, la solicitud de la licencia correspondiente, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ley, para el ejercicio de la profesión de Agente Inmobiliario y Empresa Inmobiliaria

- b) Suspender temporalmente del ejercicio de la profesión de Agente o Empresa Inmobiliaria por falta de pago de las cuotas, y/o solicitar al Poder Ejecutivo la revocación de la licencia expedida, cuando uno de sus miembros, mediante el procedimiento correspondiente haya sido encontrado culpable de violar los Reglamentos y Código de Ética de la (ADCI), o haya sea condenado por un delito o crimen, mediante una sentencia sobre un asunto irrevocable juzgado, dictada por un Tribunal de la República Dominicana o de cualquier país cuyo delito o crimen sea castigado por nuestras leyes. El no mantener el pago de la cuota de la (ADCI), constituye causa de suspensión temporal de la licencia.
- c) Preparar, evaluar y administrar entrenamientos y exámenes a través de si o de una universidad acreditada en nuestro país, o por una institución especializada en la materia inmobiliaria, debidamente aprobada y acreditada por la Secretaria de Estado de Educación Superior, Ciencia y Tecnología y cuyo programa deberá tener la aprobación de la ADCI. Se establecerá la frecuencia, duración y contenido de los entrenamientos y exámenes, así como también la localización y hora donde se impartirán los mismos, con una antelación de 30 días, mediante anuncios en los principales medios de comunicación escrita, radial o televisiva.
- d) Mantener un registro profesional actualizado de todas las licencias expedidas o revocadas por el Poder Ejecutivo, que incluirá entre otras cosas, el número de la licencia, la fecha de expedición, suspensión o renovación de la misma. Este documento será público para todo el que lo solicite por escrito.
- e) Llevar un libro de actas de todos los procedimientos ejecutados durante cada trimestre del año.
- f) Adoptar un sello oficial, el cual hará estampar en todas las licencias, certificaciones y documentos oficiales que emita, así como también un emblema que lo identifique.
- g) Celebrar vistas públicas o administrativas, resolver controversias en asuntos bajo su jurisdicción, emitir órdenes a tenor con sus resoluciones y acuerdos, tomar declaraciones o juramentos, expedir citaciones a sus miembros y testigos, solicitar documentos o informes, cuando lo estime necesario para la solicitud, revocación o suspensión de licencias.
- h) Preparar y depositar por ante la Procuraduría General de la República semestralmente, un informe del estatus de las licencia de sus miembros, a los fines de que se le de cumplimiento a esta ley.
- i) Someter a sus miembros a un proceso disciplinario, cuando violen o incumplan con los Reglamentos y el Código de Ética de la Asociación.
- j) Se preparará y adoptaran, a mas tardar seis (6) meses después de promulgada esta ley; los Reglamentos que regirán los procedimientos internos, así como también un Código de Ética, que serán de estricto cumplimiento. Durante el periodo transitorio a la preparación y adopción, se utilizarán los reglamentos internos y el Código de Ética aprobado y publicado por la AEI.
- k) Solicitar mediante comunicación oficial de la ADCI, al Procurador General de la República, el apoderamiento correspondiente para el sometimiento a la justicia del o los (as) violadores (as) de esta Ley.

**Art. 09 Requisitos para obtener la licencia de Agente Inmobiliario.** Toda persona natural que aspire a ejercer la profesión de Agente Inmobiliario en la República Dominicana, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Radicar por ante la Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios, una solicitud debidamente Juramentada, mediante formulario que para esos efectos preparará la Asociación.
- b) Presentar un certificado de antecedentes penales, emitido por la Procuraduría General de la República, indicando que durante los cinco años previos a la solicitud, no ha sido condenado por delito o crimen mediante una sentencia irrevocable.
- c) Ser mayor de dieciocho (18) años, probándolo mediante certificado de nacimiento o copia de la Cédula de Identidad.
- d) Ser graduado de escuela superior. Probándolo mediante certificado expedido por la Secretaría de Educación.
- e) Disponiéndose que transcurridos los seis (6) meses a partir de la publicación de esta ley, deberá haber aprobado sesenta (60) créditos universitarios en materia inmobiliaria, en Universidades acreditadas o Instituciones especializadas y acreditadas para esos fines, por la Secretaría de Estado de Educación Superior, Ciencia y Tecnología y que hayan sido seleccionadas por el ADCI, cuando estas cumplan con un programa previamente establecido por el ADCI.
- f) Haber aprobado un examen de Agente Inmobiliario que ofrezca la ADCI, a través de una de las instituciones señaladas en el numeral e).
- g) Pagar la cantidad de seis (6) mil pesos dominicanos por concepto de solicitud de licencia. Mediante comprobante de Impuestos Internos.

**Art. 10 Requisitos para obtener la licencia de Empresa Inmobiliaria.** Se le expedirá una licencia de Empresa Inmobiliaria a una sociedad o compañía por acciones con los siguientes requisitos:

- a) En el caso de una sociedad o compañía por acciones, cuatro (4) de los miembros accionistas deberán poseer una licencia activa de Agente Inmobiliario con licencia expedida por el Poder Ejecutivo y ser miembros de la ADCI, con el pago de sus cuotas al día, y haber tenido un mínimo de dos (2) años de experiencia, prestando servicios con una Empresa Inmobiliaria.
- b) Los Directores y Oficiales que lleven a cabo funciones de Agente Inmobiliario, deberán poseer una licencia emitida por el Poder Ejecutivo y ser miembro de la ADCI y estar al día en el pago de sus cuotas.
- c) Todo empleado o asociado contratista que participe en una transacción inmobiliaria o cobre una comisión de la empresa, deberá tener una licencia de Agente Inmobiliario y estar inscrito en la ADCI con el pago de sus cuotas al día.
- d) La Empresa Inmobiliaria deberá estar inscrita en la ADCI y estar al día en el pago de sus cuotas para poder ofrecer sus servicios inmobiliarios.
- c) En adición a la responsabilidad individual que por sus acciones u omisiones en el ejercicio profesional, de cada Agente Inmobiliario, la Empresa Inmobiliaria responderá por las gestiones que realicen todos estos, sean asociados o que trabajen para o con la misma.
- d) Prestar la Fianza correspondiente establecida en esta Ley asegurándose que se cumplan con todos los requisitos que se establecen en el siguiente artículo.
- e) Pagar la cantidad de doce (12) mil pesos dominicanos por concepto de solicitud de licencia. Mediante comprobante de Impuestos Internos.
- e) Estar Inscrito en el Registro Mercantil.

**Art. 11 Fianza Requerida para los Agentes y Empresas Inmobiliarias.** Toda Empresa Inmobiliaria conjuntamente con la solicitud de licencia, depositará en la ADCI, una Fianza emitida por una compañía de seguro establecida en el territorio

nacional, por un monto de trescientos (300) mil pesos dominicanos, la cual será incluida en la solicitud de licencia al Poder Ejecutivo. La fianza deberá contener la condición de que el solicitante sea un Agente o Empresa Inmobiliaria con licencia para ejercer la profesión de Agente o Empresa Inmobiliaria, cumplirá con todas las disposiciones de esta ley y con las reglas y Reglamentos emitidos y con el Código de Ética que la misma establece. La fianza responderá por cualquier pérdida o daño que se ocasione a toda persona o empresa que sean parte de una transacción inmobiliaria, por incumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley, Regla, Reglamentos o El Código de Ética emitidas bajo la misma. El incumplimiento señalado puede ser por ella misma o por sus Agentes Inmobiliarios asociados o empleados. Dicha fianza deberá estipular además, que la revocación de una licencia no afectará la efectividad de la fianza en cuanto a reclamaciones originales por actos ocurridos con anterioridad a la fecha de dicha revocación. Aun cuando el Agente Inmobiliario no presta la fianza de manera individual, deberá compartir el costo de la misma de forma equitativa con la Empresa Inmobiliaria para la cual trabaja o presta servicios, ya que el también es responsable civilmente por sus acciones, conjuntamente con la Empresa Inmobiliaria para la cual presta sus servicios.

**Art. 12 Requisitos de educación profesional.** Todo aspirante que por primera vez solicita la licencia para ejercer la profesión de Agente Inmobiliario deberá reunir los siguientes requisitos de educación profesional:

a) Haber aprobado un curso o cursos sobre la materia inmobiliaria, ofrecido por la Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios, por sí mismo o a través de una Universidad acreditada o Institución especializada en materia inmobiliaria y que este acreditada por la Secretaría de Estado de Educación Superior, Ciencia y Tecnología y cuyo programa sea aprobado por la ADCI. Este (os) tendrá (n) un mínimo de duración de noventa (90) horas de clases o sesenta (60) créditos universitarios. El aspirante deberá presentar a la ADCI, evidencia fehaciente a satisfacción de la Asociación, de que ha completado satisfactoriamente todas las materias que mediante reglamento determine la Asociación, los cuales acreditará para la obtención de la licencia.

**Art. 13 Educación Continuada**

b) Para renovar la licencia, el Agente Inmobiliario deberá tomar un curso o cursos, con una duración mínima de dieciséis (16) horas en la ADCI o en una Universidad acreditada o Institución especializada en materia inmobiliaria y acreditada por la Secretaría de Estado de Educación Superior, Ciencia y Tecnología y cuyo programa sea aprobado por la ADCI.

c) La ADCI dispondrá mediante reglamento, los requisitos para aceptar cursos por métodos educativos alternos, en aquellos casos de aspirantes a ejercer la profesión de Agente Inmobiliario, que por razón de limitaciones físicas no puedan asistir a un salón de clases.

**Art. 14 Reprobación de Examen.** Las personas que no aprueben el examen establecido en esta ley, podrán tomarlos nuevamente la próxima vez que sea(n) ofrecidos por la Asociación. El período de vigencia de esta solicitud tendrá una duración de un año, transcurrido este período, el aspirante tendrá que pagar el costo de una nueva solicitud. La ADCI podrá retener la documentación sometida por los aspirantes. Los exámenes de los aspirantes que no hayan aprobado los mismos serán retenidos por la Asociación para que puedan ser examinados por este, en caso de reclamación de revisión, si así lo solicitaren.

**Art. 15 Renovación de la licencia.** La licencia de Agente Inmobiliario vencerá dos (2) años después de haberse expedido y la de Empresa Inmobiliaria a los tres (3) años de haberse expedido.

A todo solicitante de renovación que haya presentado su solicitud con los documentos complementarios acompañados o solicitados antes de los treinta (30) días del vencimiento, se le prorrogará automáticamente dicha licencia por el término que se tome la ADCI en procesar la solicitud. La solicitud de renovación de licencia será radicada en la ADCI, debidamente juramentada, mediante formulario preparado por la Asociación para esos fines y deberá estar acompañada de los siguientes documentos:

a) Un certificado de antecedentes penales expedido por la Procuraduría General de la República, donde conste si el solicitante ha sido condenado mediante sentencia sobre un asunto irrevocablemente juzgado, en materia penal o criminal. En caso afirmativo, no es aceptable la solicitud de renovación, hasta tanto se determine la gravedad del delito o crimen cometido.

b) Un comprobante de Impuestos Internos por valor de seis (6) mil pesos dominicanos en el caso de los Agentes Inmobiliarios, y de doce (12) mil pesos en el caso de las Empresas Inmobiliarias.

c) Si transcurren noventa (90) días de la fecha de vencimiento sin haberse renovado la licencia, el solicitante deberá someter una declaración jurada haciendo constar que no ha participado durante dicho período, en ninguna transacción como Agente o Empresa Inmobiliaria según lo define esta ley. De haber participado como tal, su licencia no será renovada sino un año después de haberse vencido la misma. Sin menoscabo de la responsabilidad que pueda imponerse a tenor con lo dispuesto por los reglamentos Internos de la ADCI o esta ley.

d) Después de transcurrido un año sin renovarse la licencia, la ADCI le hará una notificación mediante acto de Alguacil indicándole que de no solicitar su renovación dentro de los próximos quince (15) días, su licencia será suspendida y deberá iniciar el proceso como solicitante nuevo, debiendo cumplir con todos los requisitos exigidos por esta ley.

e) Presentar constancia de haber tomado los cursos de educación continuada que requiere la Ley.

f) Estar al día en el pago de las cuotas de la ADCI.

**Art. 16 Denegación, Suspensión o Revocación de la licencia.** La ADCI podrá denegar la renovación, suspender o recomendar al Poder Ejecutivo la revocación de una licencia motu proprio o a solicitud de parte; previa notificación de cargos y celebración de vistas administrativas, de acuerdo a las disposiciones de la ley, si:

a) No reúna los requisitos para obtener las licencias establecidos por esta ley.

b) Haya ejercido ilegalmente la profesión de Agente Inmobiliario o Empresa Inmobiliaria en la república Dominicana, luego de haber sido promulgada esta ley.

c) Haya obtenido o tratado de obtener la licencia de Agente Inmobiliario o Empresa Inmobiliaria mediante fraude o engaño.

d) Haya incurrido en incompetencia manifiesta en el ejercicio de la profesión en perjuicio de terceros.

e) Haya participado en alguna transacción como Agente Inmobiliario o Empresa Inmobiliaria con su licencia expirada.

f) Haya incurrido en conductas penalizadas por la ley.

g) Haya sido declarado incapacitado mentalmente por un Tribunal competente; Disponiéndose, que la licencia podrá otorgarse nueva vez tan pronto la persona pruebe al Tribunal su capacidad, y si reúne los demás requisitos establecidos en esta ley.

- h) Sea adicto a las drogas narcóticas o ebrio habitual mediante certificado médico debidamente legalizado; Disponiéndose, que la licencia podrá otorgarse nueva vez tan pronto la persona pruebe mediante certificado médico legalizando su capacidad, si reúne los demás requisitos establecidos en esta ley.
- i) Haya sido convicto de delito o crimen mediante una sentencia definitiva sobre un asunto irrevocablemente juzgado.
- j) Si al momento de su solicitud de renovación, el solicitante está sometido a la justicia por algún delito o crimen.
- k) Si no mantiene al día las cuotas exigidas por la ADCI.

**Art. 17 Licencia inactiva** Cualquier Agente Inmobiliario o Empresa Inmobiliaria que por cualquier causa no desee dedicarse activamente al negocio inmobiliario como Agente Inmobiliario o Empresa Inmobiliaria, depositará en la ADCI su licencia en calidad de inactivo. Una vez depositada la licencia como inactivo, ni el Agente, ni la Empresa Inmobiliaria, podrá ejercer la profesión hasta tanto cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Solicitar la ADCI, por escrito, en el formulario que este provea para esos fines, la reactivación de la licencia.
- b) Presentar evidencia de que se ha cumplido con los requisitos de educación continuada establecidos en esta ley.
- c) Pagar los derechos para la renovación de la licencia, establecidos en esta ley.

**Art. 18 Reciprocidad.** Podrán establecerse relaciones de acuerdos de reciprocidad de licencia sin examen, con otros Países, si estos regulan en su territorio la profesión de Agente Inmobiliario y Empresa Inmobiliaria con los mismos requisitos contenidos en esta ley o su equivalente y si estos países permiten en su territorio, el ejercicio de la profesión de Agente Inmobiliario o Empresa Inmobiliaria licenciada (o) en la República dominicana.

**Art. 19 Agente Inmobiliario o Empresas Inmobiliarias Extranjeras.** Ningún Agente Inmobiliario o Empresa Inmobiliaria extranjera, podrán ejercer la profesión de Agente Inmobiliario o Empresa Inmobiliaria en la República Dominicana, si no cumplen con los requisitos establecidos en esta ley y la ley de Inmigración.

**Art. 20 Prácticas y actos prohibidos para los Agentes y Empresas Inmobiliarias.** Por medio de la presente ley se prohíben las siguientes prácticas y actos, a los Agentes y Empresa Inmobiliarias nacionales o extranjeras:

- a) Se prohíbe a toda persona o empresa sujeta a las disposiciones de esta ley, incurrir o inducir a otra persona o empresa a incurrir, en cualquiera de los actos o practicas que se enumeran a continuación:
  - 1) Actuar en representación de más de una parte en una transacción inmobiliaria, sin el consentimiento expreso de todas las partes.
  - 2) Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes.
  - 3) Ofrecer una propiedad a la venta sin el consentimiento del propietario.
  - 4) Depositar fondos de una de las partes en una transacción inmobiliaria conjuntamente con fondos propios.
  - 5) Negarse a producir información requerida por un Tribunal o cualquier otra Institución del Estado.

- 6) Utilizar en cualquier anuncio o medio de promoción solo el teléfono y/o dirección sin indicar el nombre del Agente o Empresa Inmobiliaria que lo promociona, así como el número de la licencia del que hace la promoción.
- 7) Utilizar la clasificación de Agente o Empresa Inmobiliaria sin tener una licencia y estar inscrito en la Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios ADCI.
- 8) Hacer uso para si o para otros de información que ha recibido en el transcurso de sus gestiones como Agente o Empresa Inmobiliaria.
- 9) No suministrar a las partes, al momento de consumarse una transacción inmobiliaria, toda la información necesaria para la misma y todos los documentos que exigen las leyes y los reglamentos aplicables.
- 10) Incluir en cualquier parte de un contrato de Venta Exclusiva o Semi Exclusivo cláusulas, sin explicarle a las partes los términos y condiciones del mismo. O negar otro Agente o Empresa Inmobiliaria que solicitare información sobre el vencimiento del mismo: Disponiéndose, que no serán permitidas las cláusulas de renovación automáticas en los contratos de corretaje inmobiliario.
- 10) Cobrar comisión a mas de una de las parte en una transacción inmobiliaria, salvo el caso que la partes así lo acuerden.
- 11) Retener cualquier depósito cuando no se lleve a cabo la transacción inmobiliaria o gestión objeto de dicho depósito, sin que haya culpa del comprador.
- 12) No exhibir al público en su lugar de trabajo la licencia expedida por el Poder Ejecutivo o el certificado o carnet de miembro de la ADCI.
- 13) En el caso de los Agentes Inmobiliarios, representar a otro Agente o Empresa Inmobiliaria para la cual presta servicios como empleado o contratista independiente, sin el consentimiento de dicho Agente o Empresa Inmobiliaria.
- 14) En el caso de los Agentes Inmobiliarios, aceptar una comisión por servicios prestados de una persona o empresa que no sea Agente o Empresa Inmobiliaria para quien trabaja o presta servicios, sin el consentimiento de las partes y el Agente o Empresa Inmobiliaria para quien trabaja.
- 15) Ofrecer en venta, alquiler o cualquier otro servicio, sin tomar el conocimiento del estatus legal del inmueble y sin corroborar su verdadero dueño.
- 16) Ejercer las funciones de Agente o Empresa Inmobiliaria licenciada(o), sin estar inscrito en la Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios ADCI y estar al día en el pago de sus cuatas.
- 17) Publicar para la venta, alquiler, permuta o cualquier otra transacción inmobiliaria por particulares, mediante letrero, anuncios en periódico, medios televisivos, Internet o cualquier otro medio publicitario, sin poseer una licencia y estar al día en el pago de las cuotas de la ADCI. Se exceptúan aquellos casos específicos que esta ley establece.

**Art. 21 Prácticas y Actos prohibidos, cuando los inmuebles están localizados fuera del territorio de la República Dominicana.** Prácticas y Actos prohibidos a los Agentes y Empresas Inmobiliarias licenciadas (os) que ofrezcan o promocionen inmuebles localizados fuera del territorio de la República Dominicana.

a) Prácticas y Actos prohibidos(os):

- 1) Ofrecer o vender, directa o indirectamente, un bien inmueble bajo la promesa de devolución de los anticipos, depósitos o mensualidades pagadas, sin luego visitar dicha propiedad dentro del termino convenido por las partes, y que el comprador quede satisfecho con la compra, siempre que dicha promesa no se cumpla o no exista la intención de cumplirla o cuando por causa del Vendedor, Agente o Empresa Inmobiliaria no se pueda realizar la visita dentro del termino convenido.
- 2) La doble venta de un inmueble.

- 3) Permitir la venta de un bien inmueble a un comprador que no sepa leer, sin encontrarse presentes los testigos y demás requisitos exigidos por la ley.
- 4) Permitir la venta de bienes inmuebles sin que aparezca en el contrato de venta, en letras de molde y en un lugar prominente del mismo, donde sea imposible que pase inadvertida la advertencia al comprador de no debe firmar el contrato sin antes haberlo leído en su totalidad.
- 5) Ofrecer excursiones en o fuera del territorio de la República Dominicana con el único propósito de lograr que las personas compren bienes inmuebles, sin antes explicarle a los participantes en o antes de tales excursiones, que estas son parte de una campaña de promoción con miras a obtener clientes para la venta directa o indirecta de bienes inmuebles y que la participación en dicha excursiones, no obliga al participante a comprar, alquilar o realizar cualquier otra transacción.
- 6) Utilizar en los contratos de venta de inmuebles o cualquier otro documento cuyo propósito sea conceder una opción al título o que en cualquier otra forma refleje la transacción que se ha llevado a cabo, en un idioma que el adquiriente no entienda.
- 7) Ofrecer en venta o vender un bien inmueble, utilizando como promoción que dicho inmueble se encuentra ubicado “cerca de” algún poblado, ciudad, proyecto o punto de interés, sin especificar la distancia en millas o kilómetros, desde el inmueble al sitio mencionado.

**Art. 22 Excepciones.** Las disposiciones de esta ley no se aplicaran única y exclusivamente en los siguientes casos:

- a) A los Abogados en sus relaciones profesionales (Abogado-Cliente), cuando en un proceso judicial sea necesario transferir un inmueble, por mandato de una sentencia definitiva sobre un asunto irrevocablemente juzgado.
- b) A los Abogados cuando instrumentan un contrato de compraventa de un inmueble de la propiedad de la persona que vende o compra, sin haber participado otra persona como intermediario en la transacción. El Vendedor o Comprador deberá presentar declaración jurada donde declare (n) que no hubo participación de ningún intermediario. El Abogado será responsable de este requerimiento. Disponiéndose, que el Abogado que realice transacciones inmobiliarias y cobre comisiones por la misma, deberá poseer una licencia de Agente Inmobiliario y cumplir con los demás requisitos que esta ley establece, y no podrá ser Notario de la transacción Inmobiliaria.
- c) A los apoderados nombrados de acuerdo con las leyes vigentes en la República Dominicana.
- d) A las personas que actúen por designación de los tribunales o Agencias del Gobierno.
- e) A los propietarios de bienes inmuebles localizados en o fuera de la República Dominicana, cuando prueben que no se dedican habitualmente a la compra y venta y promoción de inmuebles, mediante declaración jurada que se depositará conjuntamente con el contrato de compra o venta en la Dirección Nacional de Impuestos Internos. Disponiéndose, que si se comprueba la falsedad de la declaración, se le aplicaran las penalidades que esta ley establece, para las personas o empresas que ejerzan ilegalmente como Agente o Empresa Inmobiliaria.

**Art. 23 Penalidades** Las personas o empresas que a partir de la entrada en vigencia de esta ley incurran en los actos o prácticas que se indican a continuación se castigaran con las penas siguientes:

- a) Ejercer la profesión de Agente o Empresa Inmobiliaria sin poseer licencia expedida por el Gobierno Dominicano y sin estar inscrito en la Asociación Dominicana de

Corredores Inmobiliarios (ADCI) y con el pago de las cuotas al día. Serán castigados con una pena de;

1) Tres (3) meses a dos (2) años de prisión y/o una indemnización de RD\$ 10,000.00 (diez) mil a RD\$ 300,000.00 (tres cientos) mil pesos dominicanos, cuando, en el ejercicio ilegal de la profesión de Agente o Empresa Inmobiliaria, se hayan causado daños o pérdidas a la personas o empresas que son parte de una transacción inmobiliaria y en la cual haya cobrado una comisión por sus servicios, o cuando se pruebe el error u omisión y el desconocimiento por este de la materia envuelta en la transacción y que fueron la causa (s) de los daños o pérdidas ocasionadas (os).

2) Tres (3) meses a seis (6) meses de prisión y/o multa de RD\$ 10,000.00 (diez) mil a RD\$ 100,000.00 (100) mil pesos dominicanos, cuando una persona o empresa, es recurrente en la practica del ejercicio ilegal de la profesión de Agente o Empresa Inmobiliaria sin poseer una licencia expedida por el Gobierno Dominicano y no estar inscrito en CAEI y estar al día en el pago de las cuotas. Y si hace publicidad ofreciendo inmuebles a la venta que no son de su propiedad

3) Tres (3) meses de prisión, y/o multa de RD\$ 10,000.00 (10) mis pesos dominicanos, cuando una persona o empresa, practica la profesión de Agente o Empresa Inmobiliaria sin poseer una licencia expedida por el Gobierno Dominicano y no estar inscrito en la ADCI y estar al día en el pago de sus cuotas.

**Art. 24 Aplicación de la Ley.** La Procuraduría General de la Republica, de oficio o a petición de la Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios ADCI, mediante comunicación oficial escrita donde conste la violación del o los preceptos que esta Ley establece o de un particular afectado. Se apoderará como protectora de los intereses de los ciudadanos, del sometimiento a la justicia de todas aquellas personas o empresas nacionales o extranjeras que en violación a lo contenido en esta Ley, cometen los delitos establecidos en la misma.

**Art. 25 Jurisdicción.** Será competencia del Tribunal de Primera Instancia del Municipio o Provincia donde se cometa (an) la infracción (es) a esta Ley. El apoderamiento del Tribunal lo hará un representante de la Procuraduría General de la República o Fiscal asignado.

**Dada**

**Ing. Euclides R. Sánchez T.**  
**Senador de la República**  
**Provincia La Vega**