

## CERTIFICACION

Los infrascritos, **Lic. Héctor Valdez Albizu, Gobernador del Banco Central y Presidente ex officio de la Junta Monetaria y Lic. Consuelo Matos de Guerrero, Secretaria de la Junta Monetaria, CERTIFICAN:** que lo que sigue es una copia fiel del texto de la **Primera Resolución** adoptada por dicho Organismo en fecha **25 de febrero del 2009:**

**“VISTO** el Párrafo III, del Artículo 111 y el Artículo 112 de la Constitución de la República Dominicana, que establecen que ‘la regulación del sistema monetario y bancario de la Nación corresponderá a la entidad emisora, cuyo órgano superior será la Junta Monetaria’ y, que ‘toda modificación en el régimen legal de la moneda o la banca requerirá el apoyo de los dos tercios de la totalidad de los miembros de una y otra Cámara, a menos que haya sido iniciada por el Poder Ejecutivo a propuesta de la Junta Monetaria o con el voto favorable de ésta’, respectivamente;

**VISTO** el literal i) del Artículo 9 de la Ley No.183-02, Monetaria y Financiera, de fecha 21 de noviembre del 2002, que faculta a la Junta Monetaria aprobar y remitir al Poder Ejecutivo las propuestas de modificación de la legislación monetaria y financiera de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución de la República Dominicana, así como informarle acerca de las iniciativas legislativas o de cualquier otra índole que afecten al sistema monetario y financiero;

**VISTA** la comunicación No. 0059 de fecha 18 de febrero del 2009, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria por el Superintendente de Bancos, mediante la cual remite para el conocimiento de ese Organismo el Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana;

**VISTO** el Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana;

**VISTA** la comunicación No. 004976 de fecha 24 de febrero del 2009, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria por el Gerente de dicha Institución, mediante la cual remite el informe elaborado por la Comisión designada por el Banco Central, a participar en el proceso de elaboración del Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana, a los fines de que sea sometido al conocimiento de la Junta Monetaria;

../

**VISTOS** los documentos que sustentan la carta de la Gerencia antes citada, conformados por el Informe Evaluativo del Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana, preparado por técnicos del Banco Central, opinión legal de la Consultoría Jurídica del Banco Central, una Ayuda Memoria elaborada por los Asesores de la Gobernación de dicha Institución, así como una Síntesis elaborada del referido Anteproyecto de Ley;

**VISTAS** las comunicaciones Nos.DS-0199 y DS0212 de fechas 20 y 23 de febrero del 2009, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria, por la Superintendente de Pensiones, mediante la cual expresa su opinión y anexa la comunicación de la Comisión Clasificadora de Riesgo y Límites de Inversión, en relación con el Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario Dominicano;

**VISTA** la comunicación de fecha 23 de febrero del 2009, dirigida al Presidente Constitucional de la República Dominicana y a los Honorables Miembros de la Junta Monetaria, por la Confederación Nacional de Trabajadores Dominicano (CNTD), mediante la cual externan su opinión en relación al antes mencionado Anteproyecto de Ley;

**VISTOS** los demás documentos que integran este expediente;

**OIDO** al Superintendente de Bancos explicar que fue comisionado por el Presidente de la República Dominicana, conjuntamente con el Secretario de Estado de Hacienda y algunos representantes del sector de la banca, para la elaboración del Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario, lo cual obedece, entre otras razones, al interés que había manifestado el Poder Ejecutivo de que amparados en el marco jurídico adecuado, se pudiesen utilizar los recursos de los fondos de pensiones para el financiamiento de la vivienda, tal y como se ha realizado en otros países;

**OIDO** al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria, explicar que el conocimiento del Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario, persigue entre otros aspectos, el desarrollo de la titularización, así como la implementación de la letra hipotecaria, esta última había sido aprobada en su oportunidad por la Junta Monetaria, lo cual contribuiría a fortalecer el sector del financiamiento hipotecario y por ende, a facilitar los recursos para dicho sector. No obstante, el Gobernador observó

que se persigue que este marco jurídico quede para el futuro, pues justamente fue a través del financiamiento a la vivienda y la utilización de los instrumentos que se incluyen en el Anteproyecto hoy en discusión, lo que originó la crisis financiera en los Estados Unidos de Norteamérica;

**CONSIDERANDO** que el citado Anteproyecto de Ley, es el resultado del consenso arribado entre las comisiones de trabajo creadas y coordinadas por el Superintendente de Bancos, en las que participaron además del Banco Central, representantes de la Superintendencia de Bancos, de la Secretaría de Estado de Hacienda, de la Superintendencia de Pensiones y de la Superintendencia de Valores, así como de la Asociación de Bancos Comerciales (ABA), de la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), del Banco Nacional de Fomento a la Vivienda y la Producción (BNV) y, del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI);

**CONSIDERANDO** que para una adecuada ponderación de este citado Anteproyecto de Ley, se realizaron dos documentos: un informe evaluativo que analiza, con enfoque técnico financiero, cada uno de los títulos que lo conforman, el cual fue elaborado por los funcionarios que representaron al Banco Central en las reuniones de trabajo, y un informe con el enfoque eminentemente legal, realizado por la Consultoría Jurídica del Banco Central;

**CONSIDERANDO** que es preciso señalar, que el propósito del referido Anteproyecto de Ley, se concentra básicamente en crear las figuras necesarias y fortalecer las existentes para eficientizar el financiamiento hipotecario, a fin de impulsar el desarrollo de un verdadero mercado hipotecario en la República Dominicana, con particular énfasis en viviendas de bajo costo, que contribuyan a reducir el déficit habitacional existente;

**CONSIDERANDO** que por otra parte, es muy importante destacar, que el referido Anteproyecto de Ley propone modificaciones expresas de algunas disposiciones de la citada Ley Monetaria y Financiera, según se describen más adelante, así como modificaciones tácitas a la misma, al establecerles nuevas operaciones a las entidades de intermediación financiera como es el caso del fideicomiso para los bancos múltiples y las asociaciones de ahorros y préstamos. A saber:

- i. el literal a) del Artículo 44, relativo al régimen de autorizaciones previas por parte de la Superintendencia de Bancos para que las entidades de intermediación financiera puedan vender o ceder cartera de préstamos u otros activos;
- ii. el literal d) del Artículo 63, que establece el orden de prelación en caso de disolución o liquidación de una entidad de intermediación financiera;
- iii. el literal b) numeral 13 del Artículo 68, que califica como infracción grave la no realización de préstamos hipotecarios sin la obtención del Seguro FHA que expide el Banco Nacional de Fomento a la Vivienda y la Producción (BNV) o su continuador jurídico;

**CONSIDERANDO** que los aspectos citados precedentemente, constituyen una de las razones que justifica el conocimiento del referido Anteproyecto de Ley por la Junta Monetaria, en cumplimiento a las disposiciones del Párrafo III del Artículo 111 y el Artículo 112 de la Constitución, así como el literal i) del Artículo 9 de la mencionada Ley Monetaria y Financiera, que establece que la Junta Monetaria deberá aprobar y remitir al Poder Ejecutivo las propuestas de modificación de la legislación monetaria y financiera, de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución de la República Dominicana, así como informarle acerca de las iniciativas legislativas o de cualquier otra índole que afecten al Sistema Monetario y Financiero;

**CONSIDERANDO** que dentro de los objetivos principales del citado Anteproyecto de Ley, se encuentran:

- Crear las figuras jurídicas necesarias y fortalecer las existentes para impulsar el desarrollo del mercado hipotecario dominicano;
- Generar alternativas de inversión a los inversionistas institucionales, así como fomentar el uso de instrumentos de deuda y su adquisición por inversionistas en general de forma que se faciliten recursos a los sectores productivos;
- Crear incentivos especiales que sirvan para promover la construcción de proyecto habitacionales, especialmente viviendas de mediano y bajo costo;
- Fomentar el ahorro para la adquisición de viviendas por la población, a fin de mitigar el importante déficit habitacional en la República Dominicana;

**CONSIDERANDO** que dentro de los aspectos más relevantes contenidos en el Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana, se encuentran los siguientes:

- a) Incorpora la figura del fideicomiso, sus modalidades, los participantes de su conformación, la forma de su constitución, los regímenes de publicidad y tributario, entre otros aspectos asociados a esta figura, la cual se estaría estableciendo legalmente por primera vez en la legislación dominicana;
- b) Procura fomentar el uso adecuado de las Letras Hipotecarias, readecuando y fortaleciendo las disposiciones vigentes, dejando a la Autoridad Monetaria y Financiera la facultad reglamentaria de las mismas;
- c) Se incorporan enmiendas al sistema vigente de seguros FHA, tendentes a establecer este seguro de manera opcional, es decir, eliminando su obligatoriedad y por ende suprimiendo de forma taxativa la sanción que al respecto se estipula en el literal b) del numeral 13, del Artículo 68 de la mencionada Ley Monetaria y Financiera. Asimismo, se crea una opción alternativa vía un seguro hipotecario privado, confiriendo a la Junta Monetaria la facultad reglamentaria de los aspectos financieros de ambos tipos de seguro;
- d) Se introducen enmiendas importantes que fortalecen la figura de la titularización, destacándose la solución de algunos aspectos impositivos que han representado escollos tanto para los procesos de titularización, como para el desarrollo de los mercados de valores e hipotecarios;
- e) Se implementan regulaciones relativas a la nueva cuenta de Ahorro Programado, estableciendo la definición, condiciones, monto, autorización de descuento de salario, obligaciones del agente de retención, tratamiento en casos de cambio de empleador, así como el régimen de exención fiscal sobre la proporción de salario ahorrado, para fines de vivienda. Esta concepción se incorpora con el objetivo de establecer por Ley una fuente de ingresos voluntaria que contribuya a financiar los proyectos de vivienda de bajo costo;
- f) Se introduce un capítulo tendente a establecer un procedimiento más expedito para ejecutar los embargos inmobiliarios, acortando plazos y

limitando los incidentes para abreviar ejecuciones, todo lo cual modificaría el procedimiento vigente, establecido en la Ley No.6186, sobre Fomento Agrícola de fecha 12 de febrero de 1963;

- g) Se crea la figura del Agente de Garantía, como persona jurídica designada por mandato bajo firma privada, de actuar como mandatario y representante ante aquellas gestiones inherentes al proceso de creación, perfeccionamiento, mantenimiento y ejecución de las garantías otorgadas para la seguridad de determinado crédito. En tal sentido, se establecen los requisitos mínimos del acto de designación, personas habilitadas para tales fines, derechos y atribuciones, patrimonio separado, sustitución o renuncia, tratamiento fiscal del patrimonio separado; y,
- h) Se crea un Título para regular el desarrollo y construcción de vivienda de bajo costo, que abarca el establecimiento de un fideicomiso para la construcción, su definición y alcance, el proceso de acreditación, el régimen de exenciones fiscales aplicable a estos casos, así como disposiciones especiales para el caso de proyecto de este tipo con aportes del Estado y del sector privado, incluyendo un mecanismo para estructurar el denominado ahorro programado para la vivienda;

**CONSIDERANDO** que la Consultoría Jurídica del Banco Central, expresa que el citado Anteproyecto de Ley, requiere de un tiempo suficiente que permita un estudio más ponderado del mismo. No obstante, en tal sentido, emite su opinión sobre una serie de aspectos, dentro de los cuales se destacan los siguientes:

- a) En cuanto a las condiciones requeridas al Fiduciario habían propuesto, que las entidades de intermediación financiera debían obtener la autorización previa de la Junta Monetaria para ofrecer los servicios de fideicomiso. Los redactores del citado Anteproyecto de Ley, emitieron su opinión en el sentido, de que las entidades de intermediación financieras autorizadas a ofrecer dichos servicios no están comprometiendo su patrimonio, ya que una de las características del Fideicomiso es que los bienes bajo esta modalidad se constituyen en un patrimonio separado, lo cual de aprobarse la indicada propuesta, dichas entidades podrán ofrecer este servicio de manera inmediata sin evaluación previa de la Junta Monetaria. En ese orden, se estarían modificando tácitamente los Artículos 40 y 75 de la mencionada Ley Monetaria y Financiera, en cuanto a que agrega una nueva

actividad permitida en el catálogo de operaciones y servicios, a cargo de las entidades citadas precedentemente;

- b) En relación a la rendición de cuentas del Fiduciario, en ausencia de disposición al respecto, se recomendó que la misma se realizará al menos dos veces al año. En el referido Anteproyecto de Ley se establece la rendición una vez al año. La Consultoría Jurídica del Banco Central, entiende que en vista de que se trata de un patrimonio administrado y manejado por un fiduciario, los fideicomisarios o beneficiarios debían tener un acceso a esta información con mayor frecuencia;
- c) En cuanto al régimen de la remuneración, consideran que el 1% del valor neto de los bienes fideicomitados es muy elevado, por lo que de mantenerse esta tarifa, se debe analizar si este servicio resultaría atractivo como uno de los mecanismo de desarrollo del mercado inmobiliario en la República Dominicana, propósito del Anteproyecto de Ley analizado;
- d) Se prevén como modalidades de fideicomisos, el fideicomiso financiero y el fideicomiso para infraestructura, y se agrega un artículo para tratar el fideicomiso de oferta pública; sin embargo, no se establece en qué consisten dichas modalidades, por lo que queda como mera enunciación sin contenido real alguno;
- e) En cuanto a la Letras Hipotecarias, es más coherente con las disposiciones puestas a cargo de la Autoridad Monetaria y Financiera, reafirmando su potestad reglamentaria en todo lo relacionado a este instrumento financiero. Es preciso destacar, que la capacidad de reglamentar el desarrollo de la Ley Monetaria y Financiera recae sobre la Junta Monetaria, por lo que, cuanta veces se mencione la reglamentación a cargo de la Administración Monetaria y Financiera, deberá sustituirse por la reglamentación de la Junta Monetaria, de conformidad con las disposiciones del Artículo 4 de la citada Ley;
- f) Se establece que las Letras Hipotecarias en caso de intervención, disolución y/o liquidación de una entidad de intermediación financiera, se consideraran como obligaciones privilegiadas, constituyendo dicha redacción en el referido Anteproyecto de Ley, una modificación al literal e) del Artículo 63 de la referida Ley Monetaria y Financiera;

- g) Se modifican las disposiciones relativas a la inversión por parte de los Fondos de Pensiones en Letras Hipotecarias, indicando que en principio, las mismas no están sujetas a la autorización previa de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, estableciendo los requisitos que deban presentarse para acogerse a ello; sin embargo, se dispone que dicha Comisión podrá establecer reglamentariamente, de manera transitoria, por el tiempo que ésta determine, siempre que no exceda el plazo de un año, la sujeción a autorización previa por parte de la Comisión, para la inversión de los recursos de pensiones de Letras Hipotecarias. Al respecto la Consultoría Jurídica del Banco Central es de opinión que las Letras Hipotecarias deberán, en todos los casos, encontrarse sometidas al régimen de autorización previa de la citada Comisión;
- h) Se establece que no será necesaria la autorización previa de la Superintendencia de Valores, cuando se trate de ofertas públicas de valores emitidos en ocasión de procesos de titularización de carteras de créditos hipotecarios realizadas por compañías titularizadoras que tengan condición de emisores especializados de títulos hipotecarios, condición que otorgará la Superintendencia de Valores, previo cumplimiento de los requisitos enunciados en la Ley. Al igual que el caso anterior la Consultoría Jurídica entiende que es imprescindible la autorización previa de la Superintendencia de Valores;
- i) Se propone que no será necesaria la autorización de la Superintendencia de Bancos, cuando las entidades de intermediación financiera se propongan participar en los procesos de titularización, cediendo una cartera de créditos hipotecarios para ser titularizada o adquieran títulos valores provenientes de la titularización de cartera de créditos hipotecarios. Consideran totalmente improcedente la modificación del Artículo 44 de la mencionada Ley Monetaria y Financiera, excluyendo de la autorización previa de la Superintendencia de Bancos, la participación de las entidades de intermediación financiera en un proceso de titularización, ya que este es el Organismo llamado a verificar que la entidad solicitante se encuentre en condiciones de participar en el proceso de titularización. Con esta propuesta se estaría creando una situación muy especial y particular para este tipo de actividad, quedando sometida a autorización previa de la Superintendencia de Bancos, en las condiciones establecidas en la Ley

Monetaria y Financiera, la venta de cartera de créditos y bienes que superen el 10% del capital de la entidad, y la solicitud de participación en el capital de entidades de apoyo y servicios conexos, en el capital de entidades financieras del exterior y para abrir oficinas de representación en el país;

- j) No se establece límite para los activos que pueden tener una compañía titularizadora, que hayan sido otorgados o vendidos por un banco múltiple o una asociación de ahorros y préstamos relacionados a la compañía titularizadora;
- k) En la concerniente a las personas habilitadas para fungir como Agentes de Garantías, se había propuesto que puedan fungir como agentes de garantías las entidades de intermediación financiera previamente autorizadas por la Junta Monetaria, en vista de que se trata de una actividad que debe ser sometida al régimen de autorización previa de ese Organismo Regulador, no así de la Superintendencia de Bancos; y,
- l) En cuanto al Procedimiento de Ejecución de Embargo Inmobiliario a ser realizado, constituye un procedimiento especial muy propio para el interés de los acreedores hipotecarios que amparen su crédito de conformidad con este Anteproyecto de Ley, una vez entre en vigencia, en razón de lo estipulado en el Artículo 122 del Anteproyecto que establece que el procedimiento de embargo inmobiliario se iniciará con un mandamiento de pago y tendrá lugar conforme los términos y plazos especificados. Es importante destacar que de las disposiciones relativas al procedimiento especial de ejecución inmobiliario, se contemplan aspectos de gran novedad, no obstante se observa que la normativa guarda prácticamente las formalidades del procedimiento de ejecución del crédito del derecho común, salvo varias excepciones;

**CONSIDERANDO** que por otra parte, la Superintendencia de Pensiones, mediante comunicaciones antes citadas, remiten sus observaciones en torno al referido Anteproyecto de Ley, expresando que el mismo marcará un hito trascendente en la historia de la inversión de los fondos de pensiones y la consolidación del sistema financiero nacional. Que dichas observaciones son fundamentales para enriquecer el citado Anteproyecto de Ley y garantizar de esa manera la integridad de dichos recurso;

**CONSIDERANDO** que agrega además la Superintendencia de Pensiones, sobre la importancia entre otros muchos aspectos, de que se debe preservar y no sea afectado el ámbito de la competencia de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, conforme lo establecido en el Artículo 99 de la Ley No. 87-01 sobre Sistema Dominicano de Seguridad Social de fecha 10 de mayo del 2001;

**CONSIDERANDO** que la Confederación Nacional de Trabajadores Dominicanos (CNTD), también llama la atención sobre el citado Anteproyecto de Ley, solicitando que se tomen todas las previsiones de lugar para que la inversión de los fondos de pensiones se realice conforme a las disposiciones de la mencionada Ley sobre Sistema Dominicano de Seguridad Social, de promover el desarrollo del país, mediante el fortalecimiento del aparato productivo y la creación de empleos, al tiempo de garantizar la seguridad de los valores acumulados por los trabajadores, por lo que requieren incluir en el citado Anteproyecto de Ley, todo lo referente a las instancias de supervisión que interactúan en el mismo, quienes serán solidariamente responsables de sus consecuencias morales y jurídicas, por la violación a dicha ley y/o que lesionen la estabilidad financiera del Sistema Dominicano de Seguridad Social, pudiendo ser obligados a una indemnización y/o reducidos a prisión de uno a cinco años, según la gravedad de la falta;

**CONSIDERANDO** que el informe final de evaluación del Anteproyecto de Ley remitido por la Gerencia del Banco Central plantea, en términos generales, que el citado Anteproyecto de Ley es una pieza de alta calidad técnica, que congrega en un solo marco legal los elementos fundamentales que concomitantemente podrían coadyuvar a la creación de las condiciones necesarias para el verdadero desarrollo de un mercado hipotecario. No obstante, dicho informe recomienda concretamente las modificaciones siguientes:

- a) Que se incorpore un artículo o párrafo al capítulo del Fideicomiso, en que se establezca su sujeción a la Ley No.72-02 Contra el Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y Otras Infracciones Graves del 7 de junio del 2002, con la redacción siguiente: “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 41 al 53 de la citada Ley de Lavado de Activos. Cuando el

Fiduciario sea una Administradora de Fondos de Inversión la sanción administrativa por incumplimiento a las normas de prevención de lavados 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 un plazo de treinta (30) días siguientes a la notificación de la sanción administrativa”;

- b) En el Artículo 31 sobre el régimen de rendición de cuentas del fiduciario, establecer por lo menos 2 rendiciones de cuentas;
- c) En el Artículo 34 de la responsabilidad penal de fiduciario, aumentar las multas y condenaciones en las escalas siguientes:
  - Aumento de Multas: De RD\$500,000.00 a RD\$2.0 millones  
De RD\$1.0 millón a RD\$5.0 millones
  - Aumento de Condenas: De 3 a 10 años de prisión a 4 a 10 años de prisión
- d) En el Artículo 36 relativo al régimen de la remuneración del fiduciario, establecer una comisión de hasta un 1%;
- e) En el Artículo 45, Párrafo III, establecer la decisión final del fiduciario en lugar de mayoría de votos, cuando sean dos o más fiduciarios y deba consultarse su voluntad, u obtener su aprobación;
- f) En la Sección VIII, reagrupar las distintas modalidades del fiduciario;
- g) Eliminar el Artículo 68 sobre tratamiento al encaje legal a ser conferido a las Letras Hipotecarias, de manera que esta temática sea recogida mediante Resolución de la Junta Monetaria, tal y como prevé la citada Ley y, que se elimine el concepto “patrimonio separado” del Artículo 65;
- h) Que los Artículos 67 y 78 que abordan la inversión por parte de los Fondos de Pensiones, se sugiere un redacción intermedia, como la siguiente:

- Mantener plazo de 15 días hábiles para autorizaciones de Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Valores y Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión.
  - Preservar el enfoque de: Régimen transitorio (autorización previa)  
Régimen permanente (automático)
  - Suprimir el plazo de 1 año por Ley y dejar que la Superintendencia de Pensiones reglamentariamente determine cómo y cuando se pasará al régimen automático.
  - Eliminar el silencio positivo.
- i) En los Artículos 69, 76 y 89 que establecen plazos de 60 días cada uno, para que se emitan los Reglamentos, Resoluciones y/o Instructivos para aplicación del Anteproyecto, eliminar la parte infine que establece: “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, de la Resolución que regula la emisión de las Letras Hipotecarias en el plazo estipulado, en el caso del Artículo 69; el Reglamento Seguro FHA en el caso del Artículo 76; y el Reglamento que regula la titularización en el caso del Artículo 89;
  - j) El Artículo 80 sustituir el término “Superintendencia de Valores” por “Consejo Nacional de Valores” y, en lo relativo a letras, sustituir “Administración Monetaria y Financiera” por “Junta Monetaria” y “Superintendencia de Bancos”, según aplique;
  - k) En el capítulo de la titularización, agregar un artículo o párrafo sobre la “inembargabilidad de los flujos” derivados de procesos de titularización;
  - l) En el Artículo 93 que se incluyan las entidades de intermediación financiera para que, con previa autorización de la Junta Monetaria, puedan fungir como Agentes de Garantías; y,
  - m) Profundizar sobre infracciones y multas y, realizar un reordenamiento de algunos articulados y precisiones de redacción.

**PONDERADOS** los planteamientos y comentarios de los demás Miembros de la Junta Monetaria en relación con los diversos aspectos contenidos en el Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario;

**CONSIDERANDO** que de las recomendaciones precedentemente citadas propuestas por el grupo técnico del Banco Central, se aceptaron una gran parte, con excepción de la relacionada con el porcentaje del 1% sobre activos del fideicomiso a considerarse como honorarios para el fiduciario, lo cual la Junta Monetaria decidió eliminar y, la propuesta relacionada con la toma de decisiones en el caso de más de un fideicomisario, que no se acogió;

Por tanto, la Junta Monetaria

#### **RESUELVE:**

1. Aprobar el Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana, en virtud de las disposiciones del literal i) del Artículo 9 de la Ley No.183-02, Monetaria y Financiera, de fecha 21 de noviembre del 2002, el cual modifica algunos aspectos de la citada Ley Monetaria y Financiera. Dicho Anteproyecto copiado a la letra expresa lo siguiente:

**‘CONSIDERANDO:** 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:** 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:** 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:** 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 atraso frente a la mayoría de las legislaciones extranjeras, causando inconvenientes de toda índole;

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

**CONSIDERANDO:** Que se hace necesario modificar el régimen actual aplicable a la titularización hipotecaria y de las letras hipotecarias en la medida en que se han identificado elementos estructurales que no han permitido el desarrollo de la figura en el país;

**CONSIDERANDO:** 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 los distintos instrumentos financieros que pudieren ser utilizados con ese fin, velando a la vez porque se asegure una efectiva regulación de los agentes que proteja los derechos de los terceros;

**CONSIDERANDO:** Que la experiencia internacional 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 sectores productivos de la economía y a minimizar el riesgo sistémico, generando en consecuencia, mayor riqueza y empleos en el país;

**CONSIDERANDO:** 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:** 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 la plataforma legal existente, actualizándola a las corrientes internacionales en procura de la dinamización y el crecimiento del sector hipotecario y de valores en la República Dominicana;

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

**CONSIDERANDO:** 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;

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

**CONSIDERANDO:** Que como otra contribución del Estado, mediante la presente 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 garanticen 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:** 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:** 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.

**VISTA** la Constitución de la República Dominicana

**VISTA** la Ley No.183-02, Monetaria y Financiera, de fecha 21 de noviembre del 2002;

**VISTA** la Ley No. 87-01, sobre Sistema Dominicano de Seguridad Social, de fecha 10 de mayo del 2001;

**VISTA** la Ley No. 19-00, sobre Mercado de Valores de la República Dominicana, de fecha 8 de mayo del 2000;

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

**VISTA** la Ley No. 72-02, Contra el Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y Otras Infracciones Graves, de fecha 7 de junio del 2002;

**VISTA** la Ley No. 50-87, sobre Cámaras de Comercio y Producción, de fecha 4 de junio de 1987.

**VISTA** la Ley No. 18-88, sobre Propiedad Inmobiliaria y Solares Urbanos No Edificados de fecha 5 de febrero de 1988 y sus modificaciones;

**VISTA** la Ley No. 687, 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, de fecha 27 de julio de 1982;

**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 Primera Resolución adoptada por la Junta Monetaria en fecha 7 de septiembre del 2006, que aprobó la normativa que regula la emisión de Letras Hipotecarias;

**VISTA** la Novena Resolución adoptada por la Junta Monetaria en fecha 20 de abril del 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 del 2009, que aprobó el Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana, para su remisión al Poder Ejecutivo para los fines correspondientes;

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

#### **TÍTULO I ÁMBITO Y OBJETIVOS 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, aplicando las figuras jurídicas e instrumentos financieros contenidos en la misma.

**Artículo 2. Objetivo de la Ley.** La presente Ley tiene por objetivo crear las figuras jurídicas necesarias y fortalecer las existentes, para impulsar el

desarrollo del mercado hipotecario dominicano, generar alternativas de inversión a los inversionistas institucionales, fomentar el uso de instrumentos de deuda y su adquisición por inversionistas en general, de forma que se faciliten recursos a los sectores hipotecario y de la construcción los que, unidos a la creación de incentivos especiales, aportes del Estado y economías de procesos, sirvan para promover la construcción de proyectos habitacionales, especialmente los de bajo costo; así como para fomentar el ahorro para la adquisición de viviendas por la población, a fin de mitigar el importante déficit habitacional en la República Dominicana.

**Artículo 3. Vigencia de la Ley.** La presente Ley entrará en vigencia en la fecha de su promulgación.

## **TÍTULO II DE LAS FIGURAS JURÍDICAS E INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **CAPÍTULO I DEL FIDEICOMISO**

#### **SECCIÓN I GENERALIDADES**

**Artículo 4. 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 disposición será ejercida 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 del fideicomiso, a la persona designada en el referido acto o de conformidad con la ley.

**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 5. Objeto del Fideicomiso.** El fideicomiso podrá constituirse para servir cualquier propósito o finalidad legal siempre que se respete lo dispuesto por esta Ley y no sea contrario a la moral, el orden público y las buenas costumbres.

**Artículo 6. 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.

**Párrafo I:** Los fideicomisos irrevocables podrán ser excepcionalmente revocados por el fideicomitente, siempre que no hayan sido aceptados por el o los fiduciarios. 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 7. 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 ello cuente con la aceptación del fiduciario.

**Artículo 8. 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 9. 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 10. 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 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 cualesquiera 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.

**Artículo 11. 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 de conformidad con el derecho común, 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 12. Defensa del Patrimonio Fideicomitido.** El o los fiduciarios están obligados a ejercer las acciones judiciales y extrajudiciales en defensa del patrimonio fideicomitido, en su defecto pueden hacerlo cualesquiera de los fideicomitentes o fideicomisarios. En caso de que cualquiera de los fiduciarios haya hecho oposición, 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 cualesquiera de los fideicomisarios o fideicomitentes las facultades necesarias para que ejerzan las medidas de protección del patrimonio fideicomitido, sin quedar por ello liberados de responsabilidad.

**Artículo 13. 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 14. Contenido del Instrumento que crea el Fideicomiso.** El acto que crea el fideicomiso, debe contener, a pena de nulidad, los siguientes elementos:

- 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 y sus generales tal como constan en la Cédula de Identidad y

Electoral 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 y Electoral o de pasaporte del o de los fideicomitentes, 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 Contribuyentes (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 Contribuyentes (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;
- 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) 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; y,
- h) Plazo o condición a que se sujeta el fideicomiso o mención expresa de que será por tiempo indefinido.

**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 designación de los sustitutos del o de los fiduciarios, si los hubiere, o de los mecanismos y criterios a ser empleados para dicha sustitución;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) Las reglas de acumulación, distribución o disposición de los bienes, rentas y productos del fideicomiso;
- h) Causales de extinción del fideicomiso adicionales a las establecidas en la presente Ley; e,
- i) El destino de los bienes al momento de finalizar el fideicomiso.

**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.

**Artículo 15. Cláusulas Prohibidas.** El acto constitutivo del fideicomiso no podrá contener cláusulas que signifiquen la imposición de condiciones abusivas e ilegales, tales como:

- a) Previsiones que disminuyan las obligaciones impuestas al fiduciario mediante la presente Ley o cualquier otra legislación;
- b) Limitación 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; y,
- 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 16. Memorándum Adicional de Voluntad o Carta de Deseos.**

En adición al acto constitutivo del fideicomiso, podrán asimismo el o los fideicomitentes 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 17. 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 18. 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 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 19. 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 20. 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 21. 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.

## **SECCIÓN II DEL FIDEICOMITENTE**

**Artículo 22. Concepto de Fideicomitente.** Se entenderá como fideicomitentes, a las personas físicas o jurídicas que transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales al o a los fiduciarios, para la constitución del fideicomiso.

**Artículo 23. Capacidad Legal del Fideicomitente.** 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.

**Artículo 24. 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 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) Revocar el fideicomiso cuando dicha facultad hubiere quedado establecida expresamente en el acto constitutivo del fideicomiso;
- b) Revocar el mandato otorgado al o a los fiduciarios cuando éstos incumplieren con sus obligaciones; cuando 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;
- 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) Exigir al o a los fiduciarios el cumplimiento de las finalidades establecidas en el acto constitutivo del fideicomiso;
- f) 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;

- g) 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; y,
- h) Realizar las modificaciones que estime adecuadas al acto constitutivo del fideicomiso o revocar el mismo, siempre que no se lesionen los derechos adquiridos por terceros y, únicamente, en aquellos casos en que expresamente se hubiere establecido, se traten de fideicomisos revocables.

### **SECCIÓN III DEL FIDUCIARIO**

**Artículo 25. Concepto de Fiduciario.** Se entenderá como fiduciarios a las personas jurídicas autorizadas por la presente Ley para fungir como tales, que reciben los bienes dados o derechos cedidos en fideicomiso para cumplir con ellos las instrucciones del o de los fideicomitentes.

**Artículo 26. Condiciones requeridas al Fiduciario.** Sólo podrán realizar como fiduciarios el negocio de fideicomiso los Bancos Múltiples, las Asociaciones de Ahorros y Préstamos, otras entidades de intermediación financiera previamente autorizadas a esos fines por la Junta Monetaria y personas jurídicas incorporadas en la forma de sociedades de conformidad con las leyes de la República Dominicana, cuyo fin exclusivo sea fungir como tales.

**Párrafo:** A su vez se entenderá que las Administradoras de Fondos de Inversión establecidas de conformidad con la Ley No. 19-00, Sobre Mercado de Valores, , fungirán como fiduciarias respecto de los fondos de inversión que estén bajo su administración, los cuales constituirán un patrimonio fideicomitado independiente.

**Artículo 27. 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, el número de fiduciarios siempre debe 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 28. 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, las cuales son 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 efectúen 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 término de dos (2) años, contados a partir del momento que se tenga el conocimiento del acto anulable.

**Artículo 29. 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; y,
- c) Utilizar recursos del fideicomiso 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 propios para cubrir gastos del patrimonio fideicomitido, éstos tendrán derecho a reembolsarse con prioridad a cualquier distribución que correspondiere efectuar a los fideicomisarios o beneficiarios.

**Artículo 30. Obligaciones del Fiduciario.** Una vez aceptado el fideicomiso por el o los fiduciarios, éstos contraen las siguientes obligaciones:

- a) Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquiera otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitido, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley;
- b) Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes;
- 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;
- 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;
- 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 las propiedades en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y, contestar las acciones ejercidas contra el fideicomiso;

- h) Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello una contabilidad independiente;
- 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 hayan dos o más 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 cuentas claras y exactas sobre la administración del fideicomiso 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) Ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitados, tanto contra terceros como contra el o los fideicomisarios;
- m) 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;
- n) Proteger con pólizas de seguro, los riesgos que corran los bienes fideicomitados, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión;

- o) Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo; y,
- p) 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:** 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 No.72-02, Contra el Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y Otras Infracciones Graves,. Cuando el Fiduciario sea una Administradora de Fondos de Inversión, la sanción administrativa por incumplimiento a las normas de prevención de lavados 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 un plazo de treinta (30) días siguientes a la notificación de la sanción administrativa.

**Artículo 31. Régimen de Rendición de Cuentas del Fiduciario.** El fiduciario deberá rendir cuentas de su gestión al o a los fideicomitentes o al o a los fideicomisarios existentes, según se establezcan en el acto constitutivo de fideicomiso, y si éste nada dispone al efecto, por lo menos dos (2) veces al año y, al extinguirse el fideicomiso. El fiduciario informará, en la rendición anual 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 o los fiduciarios al o a los fideicomitentes o fideicomisarios 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 aprobada. Una vez aprobada 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 aprobación no eximirán al fiduciario de responsabilidad por daños causados por su falta, negligencia o dolo en la administración del fideicomiso.

**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 32. 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 cualesquiera de éstos tengan una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa 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 cualesquiera de éstos tengan una posición de dirección

o control, salvo autorización conjunta y expresa 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 o en el acto constitutivo del fideicomiso. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del fideicomiso; y,
- i) Los fiduciarios no podrán ser fideicomisarios. De llegar a coincidir tales calidades, el o los fiduciarios no podrán recibir los beneficios del fideicomiso en tanto la coincidencia subsista.

**Párrafo:** 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.

**Artículo 33. 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 faltan 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, 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:** Los fiduciarios 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 34. 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 dieren 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 Dominicana con multas de un millón de pesos oro (RD\$1,000,000.00) a cinco millones de pesos oro (RD\$5,000,000.00) ajustables por inflación y penas de cuatro (4) a diez (10) años de prisión.

**Artículo 35. 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 de fideicomiso. 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 grave, omite ejercer una vigilancia razonable sobre los actos de los demás; y,
- 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 fiduciarios.

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

**Artículo 36. Régimen de Remuneración.** El fideicomiso se presumirá siempre remunerado, salvo que en el acto de fideicomiso se establezca expresamente que el fiduciario no recibirá remuneración por sus servicios. Dicha remuneración será exigible, en caso de que no exista acuerdo previo respecto de su forma de pago, 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 cobrar los mismos de los fondos 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 dicho acto.

**Párrafo II:** La falta de pago de las contraprestaciones debidas 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 37. 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 siguientes situaciones:

- a) Si se comprueba en su contra dolo, negligencia grave, 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 una infracción grave, entendida ésta como toda infracción sancionada con una pena no menor de cuatro (4 ) años de prisión;
- c) Si falta a sus deberes o pone en peligro los intereses que les fueren confiados;
- d) Cuando no acceda a otorgar un inventario de los bienes objeto del fideicomiso, o cuando se niegue a rendir cuentas al o a los fideicomitentes o fideicomisarios cuando corresponda;
- e) Por inhabilidad pronunciada por autoridad competente o pérdida de alguna de las condiciones exigidas para el ejercicio de sus funciones; y,
- f) Por disolución, concurso, 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 podrá

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 38. 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 siguientes causas:

- 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; y
- c) Cuando los bienes o derechos dados en fideicomiso no tuvieren 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.

**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.

**Artículo 39. 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. Serán devueltos al fideicomitente, al fideicomisario o a sus

herederos respectivos, según haya sido estipulado en el acto constitutivo del fideicomiso cuando no exista la posibilidad de designar otro fiduciario. Asiste a quienes tengan legítimo interés, 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, 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. La quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente de cualquiera de los otros fiduciarios, sólo implicará su sustitución mediante los mecanismos establecidos en el presente Capítulo.

**Artículo 40. 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 faltaren el o los fiduciarios, el nombramiento de sus sustitutos será hecho por el o los fideicomitentes y, en defecto de éstos, por el Juzgado de Primera Instancia competente, a solicitud del o de los cofiduciarios o a solicitud del o 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 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 41. Concepto de Fideicomisarios o Beneficiarios.** Se entenderá por fideicomisarios o beneficiarios, las personas físicas o jurídicas a favor de quienes el o los fiduciarios administran los bienes dados en fideicomiso.

**Artículo 42. Designación de Fideicomisarios o Beneficiarios.** Podrán ser beneficiarios o fideicomisarios personas físicas o jurídicas. 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. Los fiduciarios no podrán ser designados fideicomisarios. 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 del fideicomiso 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 43. Formalidades para la Designación de los Fideicomisarios o Beneficiarios.** El acto constitutivo del fideicomiso deberá individualizar al o a los fideicomisarios o beneficiarios, quienes podrán ser personas físicas o jurídicas, que 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 44. Derechos de los Fideicomisarios o Beneficiarios.** A los fideicomisarios o beneficiarios les corresponderán las siguientes facultades:

- 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 esto haya sido estipulado 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;
- 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 tercer adquirente de buena fe que haya obtenido 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; y,
- 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 conforman dicho patrimonio.

**Artículo 45. Pluralidad de Fideicomisarios o Beneficiarios.** Se podrán designar dos 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 integralmente 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:** El fideicomiso puede constituirse en beneficio de varias personas que sucesivamente deban sustituirse, por la muerte de la anterior o por otro evento.

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

## **SECCIÓN V RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE AL FIDEICOMISO**

**Artículo 46. 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 ser éstas tarifas fijas de registro y no en proporción a los montos envueltos 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 47. Impuestos sobre Traspaso de Activos e Impuestos Sucesorales.** El traspaso de los activos al fideicomiso por parte del fideicomitente estará exento del impuesto sobre la renta establecido en la Ley No. 11-92, que crea el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones, incluyendo cualquier impuesto sobre las ganancias de

capital, en el entendido de que dichos traspasos se realizarán a título gratuito. No obstante, 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 prevea a tales fines para actos a título oneroso, debiendo prever 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 fines de determinar el impuesto a pagar.

**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 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. Para estos fines se tomará en consideración el valor de los bienes envueltos 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 del momento en que la distribución de los bienes haya de ocurrir conforme al acto auténtico suscrito a estos fines por

el o los fideicomitentes, o en ausencia de dicho acto, en los plazos previstos por la ley para las declaraciones sucesorales.

**Artículo 48. 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 exentos de todo impuesto o carga directa, incluyendo cualquier impuesto sobre la renta y cualquier impuesto sobre activos, establecidos en la Ley No. 11-92, que crea 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. En el caso del impuesto sobre bienes inmuebles, el mismo será determinado y pagado en la forma prevista 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 No. 18-88 respecto a los primeros cinco millones de pesos oro (RD\$5,000,000.00), o el nuevo monto que resulte del ajuste anual por inflación de dicha suma, del valor de la propiedad inmobiliaria de que se trate. 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 lo previsto en el acto constitutivo del fideicomiso, o en cambio, teniendo derecho a obtener dicho pago con cargo al patrimonio fideicomitado.

**Párrafo I:** 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 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 II:** 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 bajo el Artículo 289 de la Ley No. 11-92, que crea el 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. 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, 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.

**Artículo 49. Registro Nacional de Contribuyentes Especial de Fideicomiso.** La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) deberá dotar a los fideicomisos de número de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), especial y formulario de Comprobante Fiscal especial, a fin de que éstos puedan cumplir con su obligación de remisión de información y fungir como responsables y/o agentes de retención, según aplique de conformidad con lo dispuesto en la ley.

#### **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.** Quedan prohibidos:

- a) Los negocios fiduciarios secretos, entendiéndose como tales aquellos que no tengan prueba escrita y expresa respecto de la finalidad pretendida por el o los fideicomitentes en virtud del acto;
- b) Aquellos fideicomisos que estipulen que el o los fiduciarios adquirirán definitivamente, por causa del negocio fiduciario, la propiedad de los bienes fideicomitidos;

- c) El fideicomiso en el cual se designe como beneficiario o fideicomisario al o a los fiduciarios; y,
- 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 esta Ley y el derecho común.

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

- 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 pérdida o extinción total de los bienes objeto del fideicomiso;
- d) Por la imposibilidad del cumplimiento de sus fines;
- e) Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o por no haberse verificado dentro del término señalado en su constitución;
- f) Por haberse cumplido la condición resolutoria a que hubiese estado sujeto;
- 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 exista 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 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; y,
- o) Por la declaración de la nulidad del acto constitutivo del fideicomiso.

**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 Fideicomitados 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 fideicomitados, la parte con derechos 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 DISTINTAS MODALIDADES DE FIDEICOMISO**

**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 vigentes en la República Dominicana. Podrán así el o los fideicomitentes, por acto auténtico instrumentado con posterioridad a la constitución del fideicomiso, dar instrucciones al o a los fiduciarios sobre los actos de administración y disposición, y la distribución de los beneficios derivados de los bienes fideicomitados 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. 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.

**Párrafo I:** 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 proporción que exceda la porción disponible.

**Párrafo II:** 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 reservatorios 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 reservatorios 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. Fideicomiso de Oferta Pública de Valores.** El uso del fideicomiso en actividades vinculadas a oferta pública de valores estará sujeto, en adición a las disposiciones de la presente Ley, a la Ley No.19-00, Sobre Mercado de Valores, y normativa complementaria, así como a la supervisión de la Superintendencia de Valores.

**Artículo 57: Fideicomiso Financiero:** Las entidades de intermediación financiera autorizadas al amparo de la Ley No. 183-02, Monetaria y Financiera, podrán hacer uso del fideicomiso financiero con sujeción a las disposiciones de la presente Ley y conforme a las estipulaciones que reglamentariamente establezca la Junta Monetaria.

**Artículo 58. Fideicomiso para la Construcción.** Es la modalidad de fideicomiso constituido de conformidad con lo dispuesto por la presente Ley y las particularidades establecidas en la presente Sección, cuyo objeto exclusivo lo constituye el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

**Párrafo:** Fiduciario en el Fideicomiso para la Construcción. Particularidades. Sin perjuicio de los derechos y obligaciones establecidos a cargo del fiduciario de manera general, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo I de la presente Ley, el fiduciario designado para fungir como tal en Fideicomisos para la Construcción, estará sujeto a las siguientes reglas particulares:

- a) Tendrá la facultad de contratar constructores, arquitectos u otros sujetos expertos en la materia de construcción e inmobiliaria para intervenir en el desarrollo del proyecto inmobiliario objeto del fideicomiso, conforme los límites que se establezcan para ello en el acto constitutivo. En estos

casos, el fiduciario deberá mantener la supervisión de dichos profesionales contratados en la ejecución de las labores encomendadas;

- b) Deberá tener facultades para la adquisición de todos los bienes y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto inmobiliario objeto del Fideicomiso, así como facultades de vigilancia y fiscalización en caso de adquisición directa de dichos bienes y servicios por cualquier tercero por cuenta del fideicomiso;
- c) Establecerá las condiciones de los desembolsos de los fondos para el desarrollo de los proyectos, independientemente del origen de los recursos que financien los mismos;
- d) Deberá llevar a cabo y/o coordinar cualquier actividad propia del objeto del fideicomiso; y,
- e) La supervisión del fiduciario respecto de las actividades propias del objeto del fideicomiso es indelegable, sin perjuicio del derecho de designación de expertos en materia de construcción e inmobiliaria.

**Artículo 59. Otras clases de Fideicomiso.** En adición a las modalidades de fideicomiso descritas en la presente Sección, se podrán constituir diferentes clases de fideicomisos, tales como los fideicomisos para infraestructura entre otros, sin ser limitativos, 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 gubernamentales competentes.

## **SECCIÓN VIII DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 60. Ley Aplicable.** Los fideicomisos constituidos en virtud de la presente Ley, , se regirán por las leyes dominicanas.

**Artículo 61. 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 de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ley No. 50-87, sobre Cámaras de Comercio y Producción y, el Reglamento del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción del Distrito Nacional, Inc. y sus modificaciones.

## **CAPÍTULO II DE LAS LETRAS HIPOTECARIAS**

**Artículo 62. Concepto de Letras Hipotecarias.** Se entenderá por Letras Hipotecarias los títulos-valores de oferta pública representativos de deuda emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, como mecanismo de financiamiento a la vivienda y al sector hipotecario en general, siempre que las mismas cumplan con lo establecido en la presente Ley y en las Resoluciones que en esta materia adopte la Junta Monetaria, al amparo de la Ley No.183-02, Monetaria y Financiera.

**Párrafo:** Las Letras Hipotecarias estarán respaldadas de manera particular por los préstamos hipotecarios que fueren financiados mediante la emisión de la serie de Letras Hipotecarias de que se trate y, de manera general, por los activos de la entidad de intermediación financiera emisora.

**Artículo 63. De la Emisión de las Letras Hipotecarias.** Las Letras Hipotecarias se registrarán por los preceptos legales siguientes:

- a) Serán títulos fungibles, líquidos y transables en el mercado de valores;
- b) Emanarán de un contrato de crédito hipotecario con el cual estarán permanentemente calzadas;
- c) La tasa de interés podrá ser fija o variable;
- d) Sólo pueden ser emitidas por un importe o igual al monto a que ascendieren los respectivos créditos hipotecarios otorgados por la entidad de intermediación financiera emisora;
- e) Pagarán cupones contentivos de intereses y amortización de capital, con la periodicidad que se establezca por Resolución de la Junta Monetaria;

- f) El pago de los intereses y de la amortización de las Letras Hipotecarias corresponderá, de manera exclusiva, a la entidad de intermediación financiera emisora;
- g) Las características de la emisión de Letras Hipotecarias en lo concerniente a montos, tipo de moneda, series, tasas de interés, plazos, encaje legal y demás aspectos concernientes al funcionamiento de estos títulos, serán establecidas por la Junta Monetaria; y,
- h) Los aspectos contables relativos a las Letras Hipotecarias estarán regidos por las disposiciones que a tales fines dicte la Superintendencia de Bancos.

**Artículo 64. De los Créditos Hipotecarios Financiados a Través de Letras Hipotecarias.** Los créditos hipotecarios financiados a través de Letras Hipotecarias deberán otorgarse bajo las características y condiciones que establezca la Administración Monetaria y Financiera.

**Artículo 65. Inembargabilidad de los Flujos de las Letras Hipotecarias.** Los créditos que tuviere la entidad de intermediación financiera frente a los deudores de los créditos hipotecarios financiados mediante Letras Hipotecarias constituirán bienes inembargables.

**Artículo 66. Orden de Prelación y Régimen Aplicable en Caso de Liquidación de la Entidad de Intermediación Financiera Emisora de las Letras Hipotecarias.** En todos los casos de intervención, disolución y/o liquidación de una entidad de intermediación financiera, las Letras Hipotecarias serán consideradas como obligaciones privilegiadas y serán transferidas conjuntamente con los correspondientes créditos y sus respectivas garantías hipotecarias a otra entidad de intermediación financiera autorizada, o en ausencia de propuestas de adquisición de dichos activos y obligaciones por parte de una entidad de intermediación financiera, a un tercero solvente seleccionado mediante procedimientos competitivos conforme a lo que reglamentariamente determine la Junta Monetaria, por lo que tales activos y pasivos serán excluidos de la masa de liquidación.

**Párrafo I:** Como consecuencia de lo establecido precedentemente, se modifica el literal e) del Artículo 63 de la Ley No.183-02, Monetaria y Financiera,.

**Párrafo II:** Las emisiones de Letras Hipotecarias que sean objeto de inversión por parte de los fondos de pensiones, no podrán contemplar que, en ausencia de propuestas de adquisición de dichos activos y obligaciones por parte de una entidad de intermediación financiera, pudieran ser transferidas con sus correspondientes créditos y sus respectivas garantías, a un tercero solvente seleccionado mediante procedimientos competitivos.

**Artículo 67. Procedimiento de Emisión de Letras Hipotecarias.** La emisión de las Letras Hipotecarias está sujeta a autorización y registro previo en la Superintendencia de Bancos. A este fin, la entidad de intermediación financiera que se proponga emitir Letras Hipotecarias deberá remitir a la Superintendencia de Bancos una solicitud de registro en la que se especifiquen las informaciones que fueren requeridas al efecto según determine reglamentariamente la Administración Monetaria Financiera.

**Párrafo I:** La Superintendencia de Bancos registrará la emisión de Letras Hipotecarias por series, de lo cual se dejará constancia en el respectivo certificado de inscripción que se entregará a la entidad de intermediación financiera.

**Párrafo II:** La Superintendencia de Bancos emitirá su dictamen de autorización de emisión de las Letras Hipotecarias en un plazo no mayor de quince (15) días, contado a partir de la recepción de la solicitud y de toda la documentación requerida al efecto por parte de la entidad de intermediación financiera emisora. Este proceso de registro previo podrá ser iniciado concomitantemente con cualquier otro proceso de autorización o inscripción requerido bajo la Ley No.19-00, Sobre Mercado de Valores, o cualquier otra disposición legal o reglamentaria.

**Artículo 68. Inversión por parte de los Fondos de Pensiones.** La inversión de los recursos de los fondos de pensiones en Letras Hipotecarias para la vivienda no estará sujeta a la autorización previa de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión u otra instancia, siempre y cuando:

- a) Se trate de Letras Hipotecarias para la vivienda emitidas por entidades de intermediación financiera de conformidad con las disposiciones de esta Ley;
- b) El monto de la inversión de los recursos del fondo de pensiones, tanto en el instrumento como en un mismo emisor de Letras Hipotecarias, no exceda el límite de inversión que estuviere vigente según lo haya fijado la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión; y,
- c) Se hayan verificado las demás condiciones y parámetros mínimos a que estarán sujetas las inversiones de los recursos de los fondos de pensiones en las Letras Hipotecarias para la vivienda, a ser establecidos mediante resolución por la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, otorgada en las condiciones y plazos dispuestos más adelante; incluyendo los requisitos vigentes establecidos por dicha Comisión, en lo que respecta a que los emisores sean calificados por calificadoras de riesgos debidamente autorizadas por la Superintendencia de Valores.

**Párrafo I:** De manera transitoria, por el tiempo que reglamentariamente determine la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión a estos efectos, la inversión de los recursos de los fondos de pensiones en Letras Hipotecarias para la vivienda estará sujeta a la aprobación previa de dicha Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, de acuerdo con las condiciones y parámetros a ser establecidos por dicha Comisión y puestos a disposición del público. La Comisión deberá resolver la solicitud de autorización sometida por la entidad de intermediación financiera emisora dentro de un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contado a partir de la presentación de la misma conjuntamente con todos los documentos e informaciones requeridas al efecto por la citada Comisión. Este proceso de autorización previa deberá ser iniciado concomitantemente con cualquier otro proceso de autorización o registro previo requerido por la ley, bajo el entendido de que la emisión de Letras Hipotecarias de que se trate, necesitará completar todas las autorizaciones requeridas.

**Párrafo II.** La Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión deberá, en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario 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 las Letras Hipotecarias para la vivienda a las que se refiere la presente Ley. En igual plazo, sea en la misma Resolución o por Resolución separada y, exclusivamente a los efectos del régimen de aprobación transitorio al que se refiere el Párrafo que precede, la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión establecerá el listado de documentos e informaciones que deberán depositarse a los fines de autorización de inversiones en Letras Hipotecarias a ser ofertadas a las Administradoras de Fondos de Pensiones. Dichas resoluciones deberán publicarse en un diario de circulación nacional dentro de los tres (3) días calendario de su aprobación por parte de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, y de manera permanente en los medios electrónicos a su disposición.

**Artículo 69. Facultad Normativa. Plazo para dictar Reglamentos necesarios.** Sin perjuicio de lo previsto por la presente Ley, la Junta Monetaria y demás órganos de la Administración Monetaria y Financiera podrán adoptar los reglamentos, circulares y cualquier otro tipo de normas que sean necesarios, a fin de complementar y regular el procedimiento de emisión y colocación de Letras Hipotecarias en la República Dominicana para financiar préstamos hipotecarios para la vivienda, de conformidad con lo establecido en la presente Ley. La Junta Monetaria dictará las modificaciones necesarias a la Resolución que regula la emisión de Letras Hipotecarias, para que la misma se corresponda con las disposiciones de este Capítulo en un plazo no mayor de sesenta (60) días contado a partir de la promulgación de esta Ley. Para tales fines dichas instancias conformarán equipos de trabajo que serán declarados en sesión permanente, a fin de cumplir con dicho plazo.

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

**Artículo 70. 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 del deudor, el cual es ofrecido por el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), de conformidad con el Artículo 74 de la Ley No.183-02, Monetaria y Financiera.

**Artículo 71. Contratación Opcional del Seguro FHA.** Las entidades de intermediación financiera podrán someter, a su discreción, para fines de Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), la totalidad o parte de sus préstamos hipotecarios.

**Artículo 72. Transferibilidad del Seguro FHA.** Una vez emitida la póliza del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), su administración quedará en poder 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, o su administración sea delegada a otra entidad, dicha cesión deberá ser notificada dentro de los quince (15) días calendario contados a partir de la operación, al Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) para que registre y de efecto al cambio del titular de la póliza.

**Artículo 73. 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 seguro privadas para la cobertura de pérdidas en préstamos hipotecarios como resultado de incumplimiento 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 del que se trate, tomando en consideración las restricciones establecidas en la presente Ley.

**Artículo 74. Acuerdos de Cobertura.** Las entidades de intermediación financiera podrán suscribir acuerdos de cobertura tendentes a asegurar el rendimiento de los préstamos, instrumentos financieros o títulos emitidos con cargo a carteras de préstamos, así como aquellos tendentes a garantizar el riesgo de inflación y de fluctuaciones de tipo cambiario.

**Artículo 75. Facultad Normativa. Plazos para Dictar Reglamentos Necesarios.** La Junta Monetaria y demás 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. 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). La Junta Monetaria dictará las modificaciones necesarias al Reglamento sobre Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) para que el mismo se corresponda con las disposiciones de este Capítulo, así como aquellos Reglamentos que fueren necesarios para regular las pólizas de Seguro Hipotecario Privado Contra Incumplimiento y los términos de los contratos de cobertura en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario contado a partir de la promulgación de esta Ley. Para tales fines dichas instancias conformarán equipos de trabajo que serán declarados en sesión permanente, a fin de cumplir con dicho plazo.

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

**Artículo 76. Régimen de Autorización.** La titularización de carteras de créditos hipotecarios en la República Dominicana estará sujeta a los requisitos de autorización e inscripción que a tales fines disponga el Consejo Nacional de Valores, sujeto a las disposiciones de la Ley No.19-00 sobre Mercado de Valores, así como a los requisitos dispuestos por los órganos de la Administración Monetaria y Financiera, sujeto a las disposiciones de la Ley No.183-02, Monetaria y Financiera, con excepción de lo previsto expresamente en las disposiciones de esta Ley.

**Párrafo I:** El requisito de autorización previa por parte de la Superintendencia de Valores previsto en el Artículo 5 de la Ley No.19-00, sobre Mercado de Valores, no será necesario cuando se trate de ofertas públicas de valores emitidos en ocasión de procesos de titularización de carteras de crédito hipotecarios realizadas por compañías titularizadoras que tengan la condición de emisores especializados de títulos hipotecarios, en los términos definidos para tal efecto en la presente Ley. Para todos los efectos legales, las ofertas públicas a que se hace referencia en este Párrafo, se entenderán autorizadas y, los valores correspondientes inscritos en el registro de mercado de valores y productos, una vez el respectivo emisor

especializado presente ante la Superintendencia de Valores la documentación que esta última entidad defina para tales efectos.

**Párrafo II:** Para los efectos de la aplicación del régimen de autorización e inscripción de ofertas públicas de valores emitidos en procesos de titularización de créditos hipotecarios a que se hace referencia en el párrafo que precede, se entenderá que una compañía titularizadora tiene la condición de emisor especializado cuando la Superintendencia de Valores, previa verificación de los siguientes requisitos mínimos y sin perjuicio de los demás requisitos que defina a estos efectos, lo haya autorizado. Se entenderán como requisitos mínimos los siguientes:

- a) Cumplir con el monto de capital mínimo definido por la Superintendencia de Valores para tener la condición de emisor especializado;
- b) Tener implementado y mantener en funcionamiento los mecanismos tecnológicos y de comunicaciones necesarios para garantizar el acceso permanente por parte del mercado y de la Superintendencia de Valores a la información de la compañía titularizadora y sus diferentes emisiones, en los términos de oportunidad, calidad y suficiencia que defina la Superintendencia de Valores a estos efectos; y,
- c) No haber sido objeto de sanciones por parte de la Superintendencia de Valores durante el año inmediatamente anterior como consecuencia de infracciones administrativas relacionadas con el incumplimiento de sus obligaciones de relevación de información, de conformidad con el régimen previsto a tal efecto por la Superintendencia de Valores.

**Párrafo III:** De manera transitoria, por el tiempo que reglamentariamente dicte la Superintendencia de Valores a estos efectos, la oferta pública de valores emitidos en procesos de titularización de créditos hipotecarios por parte de las compañías titularizadoras que tengan la condición de emisores especializados de títulos hipotecarios en los términos definidos por esta Ley, deberá contar previamente con la aprobación de la Superintendencia de Valores, de acuerdo con las condiciones y parámetros a ser establecidos por el Consejo Nacional de Valores y puestos a disposición del público. La Superintendencia de Valores deberá resolver la solicitud de autorización

sometida por la entidad de intermediación financiera emisora dentro de un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contado a partir de la presentación de la misma, conjuntamente con todos los documentos e informaciones requeridas al efecto. Este proceso de autorización previa deberá ser iniciado concomitantemente con cualquier otro proceso de autorización o registro previo requerido por la ley, pudiendo otorgarse la autorización con anterioridad a cualquier otra autorización necesaria, bajo el entendido de que la emisión de Letras Hipotecarias de que se trate necesitará completar todas las autorizaciones requeridas.

**Párrafo IV:** 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 créditos hipotecarios, y así dichas entidades de intermediación financiera cedan una cartera de créditos hipotecarios para ser titularizada, o cuando dichas entidades de intermediación financiera se propongan adquirir títulos-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 No.183-02, 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 compañías titularizadoras que tengan la condición de emisores especializados de títulos hipotecarios en los términos definidos en esta Ley y tengan por objeto exclusivo el desarrollo de procesos de titularización de créditos hipotecarios;
- b) Que en lo que respecta a la cesión de la cartera sujeto a titularización, en adición a lo previsto en el inciso anterior, que el valor de la misma no supere el veinte por ciento (20%) del capital de la entidad de que se trate, excluyendo los bienes recibidos en recuperación de créditos y las inversiones en valores; y,
- c) En lo que concierne a la adquisición de títulos-valores provenientes de la titularización de carteras de créditos hipotecarios, en adición a las condiciones previstas en el literal a), se exigirá que los mismos hayan

sido emitidos por compañías titularizadoras que tengan la condición de emisores especializados en los términos definidos por la presente Ley.

**Párrafo V:** En los demás casos que no cumplan con las condiciones enumeradas más arriba en los que se requerirá la autorización de la Superintendencia de Bancos, ésta deberá otorgar su no-objeción a la participación de una entidad de intermediación financiera para transferir carteras de créditos hipotecarios en ocasión de procesos de titularización en un plazo no mayor de quince (15) días, contado a partir de la recepción de la solicitud y de toda la documentación requerida al efecto. En igual plazo de quince (15) días la Superintendencia de Bancos deberá tramitar la solicitud a la Junta Monetaria cuando la cartera de activos sujetos a titularización sobrepase del treinta por ciento (30%) del capital pagado de la entidad de intermediación financiera y dicha cartera fuere a traspasarse a una entidad titularizadora como parte del proceso de titularización. Este proceso de autorización previa podrá ser iniciado concomitantemente con cualquier otro proceso de autorización o registro previo requerido en la ley.

**Párrafo VI:** La no-objeción otorgada por la Superintendencia de Bancos a una entidad de intermediación financiera para transferir carteras de créditos hipotecarios en ocasión de procesos de titularización en los casos en que se requiera su autorización, 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 de que se trate. De igual forma, la no-objeción otorgada por la Superintendencia de Bancos a una entidad de intermediación financiera para vender o ceder carteras de créditos hipotecarios para fines de titularización, implicará de pleno derecho la autorización para la administración de dichas carteras y activos.

**Párrafo VII:** Una vez culminado el proceso de originación y traspaso de la cartera de créditos hipotecarios de que se trate, o se inicie la administración de una cartera titularizada, haya sido o no requerida aprobación previa conforme el régimen descrito en los Párrafos que preceden, la entidad de intermediación financiera correspondiente deberá comunicar por escrito dicha circunstancia y los resultados del proceso a la Superintendencia de Bancos con la finalidad de mantener informada a dicha institución.

**Párrafo VIII:** Las compañías titularizadoras podrán tener en cada uno de sus patrimonios separados, activos que hayan sido originados o vendidos por un banco múltiple o una asociación de ahorros y préstamos relacionados a la compañía titularizadora de que se trate sin ninguna limitación.

**Artículo 77. Inversión por parte de los Fondos de Pensiones.** Se considerarán incluidos dentro de los instrumentos financieros a los que se refiere el literal c) del Artículo 97 de la Ley No. 87-01, que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social, los títulos hipotecarios, entendidos éstos como aquellos títulos-valores emitidos y colocados por compañías titularizadoras en ocasión de ofertas públicas de valores originados en procesos de titularización de carteras de créditos hipotecarios, por lo que los recursos de los fondos de pensiones podrán ser invertidos en dichos instrumentos sujeto a las disposiciones de esta Ley.

**Párrafo I:** La inversión de los recursos de los fondos de pensiones en dichos títulos hipotecarios no estará sujeta a la autorización previa de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión u otra instancia, siempre y cuando:

- a) Se trate de títulos hipotecarios emitidos por compañías titularizadoras que tengan la condición de emisores especializados, de conformidad con las disposiciones de esta Ley y la Resolución que emitirá la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión;
- b) Dichos títulos hipotecarios hayan sido calificados como mínimo, por dos sociedades calificadoras de riesgo debidamente autorizadas por la Superintendencia de Valores; y
- c) Se hayan verificado las demás condiciones y parámetros a ser establecidos y puestos a la disposición del público en general por la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión a estos efectos.

**Párrafo II:** De manera transitoria, por el tiempo que reglamentariamente determine la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión a estos efectos, la inversión de los recursos de los fondos de pensiones en títulos hipotecarios estará sujeta a la aprobación previa de dicha Comisión

Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, de acuerdo con las condiciones y parámetros a ser establecidos por la referida Comisión y puestos a disposición del público. La Comisión deberá resolver la solicitud de autorización sometida por la entidad de intermediación financiera emisora dentro de un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contado a partir de la presentación de la misma conjuntamente con todos los documentos e informaciones requeridas al efecto por la citada Comisión. Este proceso de autorización previa deberá ser iniciado concomitantemente con cualquier otro proceso de autorización o registro previo requerido por la ley, bajo el entendido de que la emisión de Letras Hipotecarias de que se trate necesitará completar todas las autorizaciones requeridas.

**Párrafo III:** La Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión deberá, en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario 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 las Letras Hipotecarias a las que se refiere la presente Ley. En igual plazo, sea en la misma resolución o por resolución separada y, exclusivamente a los efectos del régimen de aprobación transitorio al que se refiere el Párrafo que precede, la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión establecerá el listado de documentos e informaciones que deberán depositarse, a los fines de autorización de inversiones en Letras Hipotecarias a ser ofertadas a las Administradoras de Fondos de Pensiones. Dichas Resoluciones deberán publicarse en un diario de circulación nacional dentro de los tres (3) días calendario de su aprobación por parte de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión y, de manera permanente, en los medios electrónicos a su disposición.

**Artículo 78. Procedimiento Especial de Transferencia de Propiedad en Procesos de Titularización de Carteras de Créditos Hipotecarios.** Las cesiones o transferencias de las carteras de créditos hipotecarios para fines de titularización, no requerirán del consentimiento de los deudores cedidos, constituyendo 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 compañía titularizadora 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. A los fines de hacer oponible a terceros o ejercer sus derechos bajo la garantía hipotecaria cedida como accesorio al crédito hipotecario sujeto a titularización, las compañías 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 compañía titularizadora cesionaria, 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 I de este Artículo.

**Párrafo I:** 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 compañía titularizadora, con oponibilidad frente a cualquier tercero, a partir de la inscripción en el registro del mercado de valores y de 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 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 del mercado de valores y de productos establecido en la Superintendencia de Valores,

debiendo estar disponible la misma de manera permanente en los medios electrónicos a su disposición.

**Párrafo II:** 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 III:** Cuando el cedente de la cartera de crédito sujeto a titularización, luego de ocurrida la transferencia de la propiedad sobre la misma, haya recibido la 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 IV:** 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 compañía titularizadora 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 No. 6186 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 accesoria dentro de un plazo no mayor a un (1) día franco contado a partir del acto de notificación del persigiente de que se trate, y en igual plazo a la compañía titularizadora a los fines de poner a la misma en conocimiento de la notificación o denuncia hecha por el embargante. En estos casos, la compañía titularizadora podrá interponer reparos al pliego de condiciones siempre y cuando lo haga dentro del plazo estipulado para ello en la ley, 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 antes del fijado 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 compañía 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.

**Párrafo V:** 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 compañía titularizadora así lo decida a su entera discreción, el registro de las garantías hipotecarias e inscripciones de las mismas a su favor 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 79. Capital Mínimo de las Compañías Titularizadoras.** 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, utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores, revalorización del patrimonio y bonos obligatoriamente convertibles en acciones. Para efectos del cálculo del capital mínimo se deducirán las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

**Artículo 80. Tratamiento Fiscal del Patrimonio Independiente.** Las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio constituido en el proceso de titularización al que se refiere el Artículo 107 de la Ley No.19-00, sobre Mercado de Valores No. 19-00, incluyendo los ingresos derivados de la venta ulterior de bienes inmuebles previamente adjudicados, están exentos de todo impuesto o carga directa, incluyendo sin que la enumeración pueda ser considerada como limitativa, 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 en la forma prevista 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 No. 18-88, respecto a los primeros cinco millones de pesos oro (RD\$5,000,000.00), o el nuevo monto que resulte del ajuste anual por inflación de dicha suma, del valor de la propiedad inmobiliaria de que se trate. La entidad titularizadora será responsable de realizar los pagos que correspondan por dicho concepto ante la Administración Tributaria con cargo al patrimonio independiente. No obstante, los ingresos por concepto de rendimientos generados por los títulos 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, 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. La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) podrá dotar a los patrimonios separados constituidos tras el proceso de titularización de números de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), especial.

**Artículo 81. Representantes de Tenedores de Valores en Procesos de Titularización Hipotecaria.** En todo proceso de titularización de créditos hipotecarios realizado por compañías titularizadoras que tengan la condición de emisores especializados de títulos hipotecarios en los términos definidos por la presente Ley, la designación del representante de tenedores de valores será realizada por el emisor a cuyos fines deberá suscribir el contrato de emisión requerido reglamentariamente por la Superintendencia de Valores. En este contrato deberá constar la designación y aceptación del representante, en el entendido de 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.

**Artículo 82. Facultad de Enajenación o Sustitución de Activos.** Las compañías titularizadoras podrán enajenar o sustituir bienes, contratos, créditos o derechos individualizados objeto del proceso de titularización de que se trate, sin necesidad de la autorización previa del representante de los tenedores de valores, siempre y cuando no se aumente el nivel de riesgo con que fue aprobada la emisión, y 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 a tales efectos.

**Artículo 83. Perfeccionamiento de la Creación del Patrimonio Separado en Titularizaciones Hipotecarias.** En todo proceso de titularización de créditos hipotecarios realizado por compañías titularizadoras que tengan la condición de emisores especializados de títulos hipotecarios en los términos definidos por la presente Ley, la constitución del patrimonio separado se entenderá perfeccionada en la fecha de suscripción del contrato de emisión correspondiente. A estos efectos, en el contrato de emisión se deberá incluir una certificación del representante legal de la compañía titularizadora en donde conste que:

- a) Los bienes que conforman el activo del patrimonio separado se encuentran debidamente aportados;
- b) Los títulos representativos de los mismos, se encuentran en custodia a favor de dicho patrimonio separado, libre de gravámenes u otras cargas; y,
- c) Que se han cumplido con todos los requisitos establecidos en la ley 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 compañía titularizadora.

**Párrafo:** En adición a la anterior certificación, no se requerirá de ninguna otra o de certificado alguno del representante de tenedores de valores u otra persona.

**Artículo 84. Aislamiento Patrimonial y Régimen de Quiebra y Liquidación Forzosa.** En ningún caso los acreedores de la compañía titularizadora, 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.

**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.

**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; y,

- 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 compañía 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.. Asimismo, la liquidación de uno o más de dichos patrimonios separados no implicará la quiebra de la compañía titularizadora, ni la liquidación de los demás patrimonios separados.

**Párrafo IV:** Cuando la compañía titularizadora fuere declarada en quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente, el representante respectivo de los tenedores de valores titularizados o quien designe la asamblea de tenedores de valores titularizados, administrará y liquidará los patrimonios separados, con sujeción al procedimiento definido al efecto en el contrato de emisión.

**Artículo 85. 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 86: Inembargabilidad de los Patrimonios Separados.** Los patrimonios que se conformen al amparo de un proceso de titularización y los flujos que estos generen serán inembargables.

**Artículo 87. 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 88. Incentivo a la Inversión Extranjera.** No estarán sujetos a impuesto alguno los ingresos por concepto de rendimientos generados por instrumentos de renta fija o variable, y dividendos percibidos por las inversiones que realicen los inversionistas extranjeros, sean personas físicas o jurídicas, en valores aprobados por y/o registrados ante la Superintendencia de Valores, incluyendo las cuotas del fondo que sean emitidos por los fondos de inversiones y los títulos-valores emitidos por concepto de operaciones de titularización, no estando por ello dichos rendimientos sujetos a retenciones en la fuente al momento de ser pagados o acreditados en cuenta a favor de personas no residentes o no domiciliadas en la República Dominicana.”

**Artículo 89. Facultad Normativa. Plazos para Dictar Reglamentos Necesarios.** El Poder Ejecutivo dictará las modificaciones necesarias al Reglamento de Aplicación de la Ley No.19-00, 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 contado 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 estipulado.

## **CAPÍTULO V DEL AGENTE DE GARANTÍAS**

**Artículo 90. Definición de Agente de Garantías.** El Agente de Garantías es la persona jurídica debidamente habilitada para fungir como tal, designada mediante acto por escrito por los acreedores u otros beneficiarios de un crédito garantizado mediante prenda, hipoteca o cualquier otra 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.

**Artículo 91. 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 92. 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 a su cargo, así como las reglas concernientes a su designación, remoción, sustitución, renuncia y terminación, sin perjuicio de cualesquiera otras disposiciones.

**Artículo 93. 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.

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

**Artículo 94. Derechos y Atribuciones del Agente de Garantías.** Los Agentes de Garantías tendrán derecho a recibir a su nombre, registrar, mantener y ejecutar cualesquiera garantías otorgadas como seguridad de

cualquier operación de crédito, sin que sea necesario que las garantías sean inscritas o registradas a nombre de los acreedores u otros beneficiarios de las mismas, pudiendo estar éstas a nombre del Agente de Garantías. Bastará que en el documento de garantía de que se trate, el deudor o garante, según aplique, reconozca expresamente la calidad del beneficiario de la garantía, suscribiente de dicho instrumento, como Agente de Garantías y la indicación de los documentos de financiamiento de los cuales derivan los créditos garantizados. El Agente de Garantías podrá actuar en justicia sin necesidad de nombrar a dichos acreedores u otros beneficiarios, sin que ello 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 acuerdo de su designación.

**Artículo 95. Adjudicación de un Bien Otorgado en Garantía.** En el caso de adjudicación de un bien otorgado en garantía, dicho bien podrá ser transferido, y en caso de estar sujeto a registro, registrado a nombre del Agente de Garantías, 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 96. Prueba de los Acreedores Existentes.** La prueba de los acreedores existentes se hará en cualquier momento mediante la presentación del instrumento de designación, en el que se hayan hecho constar los nombres de los acreedores mandantes, y en caso de que haya 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 no obstante de que, la cesión de los créditos o derechos de los cuales son accesorias las garantías de que se trate, no implicarán necesidad de hacer inscripciones adicionales en los registros que correspondan en donde se encuentren registradas dichas garantías a nombre del Agente de Garantías.

**Artículo 97. 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 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 bienes o derechos que componen dicho patrimonio sin el consentimiento de los acreedores mandantes.

**Artículo 98. Tratamiento Fiscal del Patrimonio Separado.** Las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio separado del Agente 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 No. 18-88 respecto a los primeros cinco millones de pesos oro(RD\$5,000,000.00), o el nuevo monto que resulte del ajuste anual por inflación de dicha suma, del valor de la propiedad inmobiliaria de que se trate. 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. La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) podrá dotar 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 99. 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 inmuebles, las certificaciones de registro de derechos reales accesorios, no siendo necesaria, en estos casos, la presentación de los duplicados de los Certificados de Título, Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los propietarios de los inmuebles gravados.

**Párrafo:** Asimismo, 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. 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 100. 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 valor igual o inferior a un millón cuatrocientos mil pesos oro (RD\$1,400,000.00), valor 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 abaratar los costos de las viviendas.

**Artículo 101. 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 treinta (30) días calendario, 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 102. 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 la Ley No. 11- 92, que crea 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 No. 687, 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 cualesquiera 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;
- f) Impuestos de importación, aranceles, derechos aduanales y demás gravámenes conexos, que afecten equipos, materiales de construcción o cualquier otro bien destinado para los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo; y,

- g) Impuestos a las transferencias o importación aplicables a la adquisición de materiales y/o equipos de construcción o cualesquiera otros bienes destinados para los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, incluyendo el Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) previstos por la Ley No. 11-92, que crea el Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones.

**Párrafo I:** Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS). Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley No. 11-92 que crea 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 al reembolso del impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) pagado en ocasión del desarrollo de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo. El reembolso será calculado sobre la base de los pagos o adelantos no compensados que los fiduciarios realicen por estos impuestos con cargo al Fideicomiso para la Construcción de que se trate, los cuales deberán estar respaldados por los documentos señalados por la Ley No. 11-92, que crea el Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones y, el Reglamento para la Aplicación del Título III de dicho Código, así como cualquier norma que a tal efecto dicte la Administración Tributaria. El fiduciario deberá solicitar el reembolso o compensación de estos impuestos dentro de un plazo máximo de seis (6) meses a partir del pago de los mismos. Para el reembolso a que se refiere el presente Párrafo, la Administración Tributaria tendrá un plazo de dos (2) meses contado a partir de la fecha de recepción de la solicitud, a los fines de decidir sobre la misma. Si en el indicado plazo de dos (2) meses la Administración Tributaria no ha emitido su decisión sobre el reembolso o compensación solicitada, el silencio de la Administración surtirá los mismos efectos que la autorización y el contribuyente podrá aplicar la compensación contra cualquier impuesto, según el procedimiento establecido en el Artículo 350 de la Ley No. 11-92, que crea el Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones.

**Párrafo II:** Alcance del Régimen de Exenciones Fiscales. El régimen de exención fiscal previsto en el presente Artículo 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.

**Párrafo III:** Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Especial de Fideicomiso para la Construcción. Las reglas 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 para los Fideicomisos para la Construcción.

## **SECCIÓN II**

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

**Artículo 103. 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 o, los recursos requeridos para el financiamiento de los mismos.

**Artículo 104. 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 105. Requerimientos Especiales para el 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, 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 deberá indicar las instrucciones respecto a las funciones del fiduciario designado. En tal virtud, deberá establecer el alcance de la forma de administración, enajenación y disposición del patrimonio fideicomitado, incluyendo, pero no limitado, a 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 106. Régimen de Licitación de Obras para el Desarrollo de Programas de Construcción de Viviendas de Bajo Costo para los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo con Aportes del Estado y Participación del Sector Privado.** La contratación para el diseño y la construcción de los proyectos de viviendas regulados por la presente Sección se realizará a través de procedimientos de licitación dirigidos por el o los fiduciarios. 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 107. 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 adquirentes de las unidades de los proyectos e informar sobre el proceso de postulación y selección de dichos adquirentes. 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 108. Régimen Legal de las Viviendas de Bajo Costo con Aportes del Estado y Participación del Sector Privado. Excepción a la Declaración como Bien de Familia.** Para fines de Viviendas de Bajo Costo desarrolladas con aportes del Estado y participación del sector privado no será aplicable el régimen de declaración y constitución de Bien de Familia establecido en la Ley No.339 sobre Bien de Familia de fecha 30 de agosto del año 1968 y sus modificaciones, quedando dichas viviendas liberadas de cualquier restricción al traspaso o gravamen que le pudiere aplicar exclusivamente en virtud de la procedencia del inmueble cuando los inmuebles sobre los cuales estén edificadas dichas viviendas hayan sido aportados por el Estado.

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

### **SECCIÓN GENERALIDADES**

**Artículo 109. 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 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, ya sea nueva o usada, mediante los aportes voluntarios que dicha persona realice a la misma. Dichas cuentas también podrán ser utilizadas para ahorrar los fondos necesarios para la construcción de viviendas propias.

**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 110. Entidades de Intermediación Financiera en las cuales podrá ser Abierta la Cuenta.** El asalariado podrá abrir la cuenta de ahorro programado para la adquisición de viviendas 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 consignada conforme las instrucciones impartidas por el asalariado.

**Párrafo:** Los aportes realizados a cuentas de ahorro programado a través de emisión de cheques o transferencias electrónicas estarán exentos de 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. 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 o al empleador que realice los aportes a las mismas.

**Artículo 111. 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 la cuenta los montos autorizados por este último para ser depositados a su cuenta de ahorro programado para la adquisición de viviendas. Estos descuentos de salario constituyen una retención autorizada de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 201 del Código de Trabajo.

**Artículo 112. Monto de Ahorro Programado.** El titular de la cuenta establecerá el valor 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 viviendas, valor que podrá modificar en cualquier momento. Este valor no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del salario del trabajador, independientemente del tipo de cuenta de que se trate.

**Artículo 113. 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, mediante acto bajo firma privada, su voluntad al empleador de que sean realizados por su cuenta, los aportes a la cuenta de ahorro programado para la adquisición de viviendas que fuere abierta con la entidad de intermediación financiera correspondiente. Dicho acto bajo firma privada debe autorizar al empleador a realizar los descuentos del salario. Adicionalmente, el acto deberá indicar el número y la entidad de intermediación financiera donde el trabajador titular de la cuenta posee su cuenta de ahorro programado, el tipo de cuenta de ahorro programado del que se trate, el monto a consignar, la periodicidad de los aportes y la vigencia de la autorización para realizar los referidos descuentos.

**Párrafo:** Este documento de autorización debe ser comunicado al Departamento de Trabajo correspondiente de la Secretaría de Estado de Trabajo, previo a la realización del primer descuento de salario. La firma del referido documento por el trabajador implica la autorización para el depósito del mismo ante las autoridades laborales indicadas. En cualquier caso, el depósito de dicho documento se realizará libre de costo.

**Artículo 114. 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 previos al próximo descuento a ser realizado. La modificación de los términos debe ser notificada igualmente al Departamento de Trabajo correspondiente de la Secretaría de Estado de Trabajo con anterioridad a la

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 115. 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 siguientes obligaciones:

- 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; y
- b) Efectuar la consignación de dichos fondos en la cuenta de ahorro programado para la adquisición de viviendas 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 tres (3) días hábiles de cada mes.

**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 116. Cambio de Empleador. Terminación del Contrato de Trabajo.** En caso de que se produzca un cambio de empleador del titular de la cuenta, éste y su nuevo empleador deberán suscribir un nuevo documento de autorización de descuento que deberá ser comunicado al Departamento de Trabajo correspondiente de la Secretaría de Estado de Trabajo previo la realización del descuento correspondiente sobre el primer salario a ser efectuado por el nuevo empleador, de conformidad con lo dispuesto en el presente Capítulo relativo a las formalidades requeridas para la autorización

de los descuentos. 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 117. 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 118. Ámbito de Aplicación.** El presente Título contiene las normas aplicables para el procedimiento especial de ejecución inmobiliaria al que podrán optar cualesquiera 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 119. 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.

**Artículo 120. 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 121. 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 siguientes menciones:

- 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; y,
- 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 122. Conversión de Pleno Derecho del Mandamiento de Pago en Embargo Inmobiliario.** Si dentro del plazo de quince (15) días contado 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 123. 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 plazo de los quince (15) días otorgado 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.

**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 les son adeudadas.

**Artículo 124. 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 siguientes menciones:

- 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 es 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; y,

- e) Certificación expedida por el organismo correspondiente, en donde se expresen las cargas y gravámenes que existen sobre el inmueble afectado, o se 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.

**Artículo 125. La Instancia de Reparación y Observaciones al Pliego de Cargas, Cláusulas y Condiciones.** Los reparos y observaciones al pliego de cargas, cláusulas y condiciones, deberán consignarse por 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 siguientes menciones:

- a) Constitución de abogado con elección de domicilio en el lugar del tribunal si no lo tuviere allí;
- b) El pedimento de reparación 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; y,
- c) Solicitud de fijación de audiencia para el conocimiento de la petición de reparación, la cual deberá celebrarse a más tardar cinco (5) días después del depósito de la instancia de reparación.

**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 126. Partes que pueden Demandar Reparos al Pliego de Cargas, Cláusulas y Condiciones.** Las partes con interés para demandar reparos al pliego, además del persiguiendo 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 adquirente 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 127. 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 persiguiendo hará publicar en un periódico de circulación nacional por lo menos un anuncio que contenga las siguientes menciones:

- 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 persiguiendo;
- 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 persiguiendo para la adjudicación;
- e) La indicación del tribunal y la del día y la hora en que la adjudicación tendrá efecto; y,

- 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 previsto en la parte capital de este Artículo.

**Artículo 128. 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 adquirente 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 calendario contado 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, y 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, 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 129. 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 130. 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, 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 de 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 hiciere 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 persiguiendo, uno de los acreedores inscritos o la parte embargada, a la acción disciplinaria de la Suprema Corte de Justicia, y cuando se le pruebe que él sabía que no 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 131. 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 persiguiendo 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 persiguiendo y notificarlo en este mismo día tanto el 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.

**Artículo 132. 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 133. 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 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.

**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 persigiente la diferencia entre el precio ofertado por este 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 134. Notificación al Nuevo Adquiriente del Inmueble.** Cuando el inmueble objeto del embargo haya sido transferido a un tercero luego de haberse concedido la garantía hipotecaria, el persigiente, deberá notificar el mandamiento de pago, en adición al deudor, al nuevo adquiriente. Asimismo deberán ser notificados al nuevo adquiriente los demás actos del proceso.

**Artículo 135. Cobro de Sumas Pagadas a Acreedores Inscritos.** El persigiente podrá usar contra el deudor o garante los derechos y vías de ejecución que le son conferidos por este Título, aún para el cobro de las sumas que dicho persigiente haya reembolsado a un acreedor inscrito, a fin de ser subrogado en sus derechos hipotecarios.

**Artículo 136. La 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 solo podrá ser impugnada mediante el recurso de casación, el cual deberá interponerse dentro de un plazo de quince (15) días contado 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 calendario 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 137. De las 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 que, además de las formalidades propias de los emplazamientos, contenga, a pena de nulidad:

- a) Llamamiento a audiencia en un plazo no menor de tres (3) días ni mayor de cinco (5), contado 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; y,
- 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 envueltas en el incidente no estuvieren presentes el día fijado para la lectura de la sentencia, habrán de ser citados por acto de abogado para 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 138.** 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 persigiente deberá anunciar la misma, mediante la publicación de un edicto contentivo de los datos del procedimiento de conformidad con esta Ley, el cual deberá ser insertado 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 139. 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, aquél 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 140. 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 contemplada 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 Y MODIFICACIONES**

**Artículo 141. Disposición General Derogatoria.** A partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, quedan derogadas todas las disposiciones legales o reglamentarias contrarias a la presente Ley.

**Artículo 142. Derogaciones y Modificaciones Específicas:** Quedan derogadas y modificadas las siguientes disposiciones:

- a) 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 del 2002;
  - b) Se modifica el literal e) del Artículo 63 de la Ley No.183-02, Monetaria y Financiera, de fecha 21 de noviembre del 2002;
  - c) Se modifica el Artículo 123 de la Ley No.19-00, sobre Mercado de Valores, de fecha 8 de mayo del 2000, para que se lea según lo establecido en el Artículo 88 de la presente Ley.’
2. Instruir al Gobernador del Banco Central a remitir una comunicación al Poder Ejecutivo, para presentar a la consideración del Excelentísimo Presidente Constitucional de la República Dominicana, Dr. Leonel Fernández Reyna, el Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana, aprobado en el Ordinal 1 de la presente Resolución.”

Esta certificación se expide en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, hoy día seis (6) de marzo del año dos mil nueve (2009).

---

**Lic. Héctor Valdez Albizu  
Gobernador del Banco Central y  
Presidente de la Junta Monetaria**

---

**Lic. Consuelo Matos de Guerrero  
Secretaria de la Junta Monetaria**