



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la Republica Dominicana

Considerando primero: Que el Fideicomiso es una herramienta robusta, confiable, eficaz y transparente para la administración de patrimonios;

Considerando segundo: Que se hace necesario adecuar el marco legal, fiscal y regulatorio para que la figura pueda desarrollar su máximo potencial y convertirse en un catalizador del crecimiento económico;

Considerando tercero: Que el Código Tributario de la Republica Dominicana al definir los términos y conceptos sujetos al impuesto del ITBIS, establece que se asimilan al concepto de transferencia, los contratos, acuerdos, convenciones y, en general, todos los actos que tengan por objeto, a se utilicen para la transmisión de dominio o la propiedad de bienes gravados por este impuesto, independientemente del lugar en que se celebre el contrato, convención o acto respectivo ni de la forma o denominación que adopte;

Considerando cuarto: Que, conforme a la Ley de Eficiencia Recaudatoria, se le aplica un impuesto del tres por ciento (3%) del valor del inmueble a las transferencias inmobiliarias y que el mismo deberá ser pagado dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir del momento en que se hubiese perfeccionado el acto traslativo de propiedad;

Considerando quinto: Que en la incorporación de bienes a un fideicomiso opera una transmisión de bienes que no es onerosa ni es gratuita, sino fiduciaria. La Fiduciaria, como vocera y administradora del Fideicomiso recibe los bienes a título de fiducia para cumplir con los fines de este, por lo que la transferencia de la propiedad de los bienes del Fideicomitente al Fideicomiso constituye un supuesto de exclusión del impuesto del ITBIS para bienes muebles y del impuesto de transferencia para cualquier otro tipo de bienes;

Considerando sexto: Que la Constitución de la República Dominicana establece como principios del régimen tributario los de legalidad, justicia, igualdad y equidad, a los fines de que cada ciudadano y ciudadana cumpla con el mantenimiento de las cargas públicas;

Considerando séptimo: Que luego de una década de desarrollo del fideicomiso a través del marco regulatorio establecido en la Ley núm.189-11, del 16 de julio del año 2011, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana ha quedado evidenciada la necesidad de implementar un tratamiento impositivo que viabilice la aplicación de los fideicomisos como vehículo fiscalmente neutro;

Considerando octavo: La neutralidad fiscal, conforme al literal d) del artículo 1 del Decreto 408-10 sobre Reorganización Empresarial, es el principio que prescribe la falta de presión de los impuestos sobre los contribuyentes, a fin de evitar que el tributo los incite a una acción o abstención cualquiera. La neutralidad fiscal consiste en impedir que los tributos se constituyan en factores que alteren la eficiencia económica o que afecten la decisión de los agentes del mercado mediante una presión excedente;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Considerando noveno: Que es de supremo interés de la nación establecer políticas que faciliten el desarrollo e inversión para la dinamización de la economía dominicana a través de la inversión privada o de las Asociaciones Públicos Privadas (APP), toda vez que las mismas contribuyen al aumento del flujo de recursos hacia los sectores productivos de la economía;

Considerando décimo: Que a tales fines la figura del fideicomiso resulta de relevante importancia, por lo que se debe asegurar que el sistema tributario, no desaliente la conformación de un fideicomiso por razones fiscales;

Considerando decimoprimer: Que es interés del Estado seguir fomentando la dinamización del mercado hipotecario y de valores, que ha mantenido un desempeño sostenido en esta última década, luego de haberse elegido la figura del fideicomiso para incentivar el desarrollo de este, confirmando que el instrumento viabiliza el desarrollo económico de los sectores, creando riquezas y convirtiéndose en un vehículo idóneo, seguro y que aporta confianza a todas las partes involucradas en la transacción;

Considerando decimosegundo: Que para mantener el espíritu extrajudicial y de acuerdo entre las partes de la figura, se hace necesario definir procedimientos de carácter administrativo que permiten que la ejecución del mandato se pueda realizar conforme a lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y sin intervención judicial;

Considerando decimotercero: Que es necesario diseñar un procedimiento de liquidación apegado a las particularidades del instrumento y que pueda ejecutarse de manera expedita una vez se haya cumplido el objeto.

Considerando decimocuarto: Que el Fideicomiso es un vehículo flexible, seguro, transparente y muy noble para hacer negocios, desarrollar sectores, incentivas asociaciones presentamos el siguiente ante proyecto de ley.

Vista: La Constitución de la República Dominicana.

Vista: La Ley núm. 831, del 5 de marzo de 1945, que sujeta a un impuesto proporcional los actos intervenidos por los Registradores de Títulos.

Vista: La Ley núm. 11-92, del 16 de mayo de 1992, que aprueba el Código Tributario de la República Dominicana.

Vista: La Ley núm. 19-00, del 8 de mayo de 2000, que regula el Mercado de Valores en la Republica Dominicana.

Vista: La Ley núm. 126-02, del 4 de septiembre de 2002, sobre el Comercio Electrónico, Documentos y Firmas Digitales.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Vista: La Ley núm. 183-02, del 21 de noviembre de 2002, que aprueba la Ley Monetaria y Financiera.

Vista: La Ley núm. 173-07, del 17 de julio de 2007, de Eficiencia Recaudatoria.

Vista: La Ley núm. 479-08, del 11 de diciembre de 2008, Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.

Vista: La Ley núm. 189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

Vista: La Ley núm. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, que modifica la Ley No. 19-00, del Mercado de Valores de la República Dominicana, del 8 de mayo de 2000.

Vista: La ley núm. 28-23, del 17 de marzo de 2023, sobre el Fideicomiso Público.

Visto: El Reglamento núm. 293-11, del 12 de mayo de 2011, que establece el Reglamento para la aplicación del Título III, del Código Tributario de la República Dominicana, del Impuesto Sobre Transparencia de Bienes Industrializados y Servicios.

Visto: El Decreto núm. 95-12, del 2 de marzo de 2012, que establece el Reglamento para regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No.189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

TITULO I DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto de la ley. Esta ley tiene por objeto regular el mercado hipotecario y el desarrollo del fideicomiso en la República Dominicana, en todas sus denominaciones. Los fideicomisos públicos continuarán siendo regidos por las disposiciones legales que le corresponden, siendo esta ley aplicable a dichos fideicomisos en todo cuanto sea compatible.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. Esta ley es de aplicación en todo el territorio nacional.

TITULO II DEL FIDEICOMISO

CAPÍTULO I DE LA DEFINICIÓN Y GENERALIDADES DEL FIDEICOMISO



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Artículo 3.- Definición de fideicomiso. El fideicomiso es el acto mediante el cual una o varias personas, o patrimonios separados representados por la entidad administradora que corresponda, cuando sea parte del objeto de dicho patrimonio, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, presentes o futuros, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomitado, cuya administración o ejercicio de la fiducia será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, en favor de una o varias personas físicas o jurídicas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios, con la obligación de restituirlos a la extinción de dicho acto, a la persona designada en el mismo o de conformidad con la ley.

Párrafo I.- El fideicomiso, sin contar con personalidad jurídica, será considerado como un sujeto de derecho, con capacidad jurídica plena para ser titular de derechos y de obligaciones e intervenir en justicia como demandante o demandado, actuando debidamente representado por el fiduciario. El fideicomiso está basado en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitados, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente.

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

Párrafo III.- El fideicomiso podrá ser concertado bajo cualquier modalidad que no sea contraria al orden público y las buenas costumbres, incluyendo, sin limitación, las modalidades contempladas en esta ley o cualquier combinación de ellas, a saber, fideicomiso de planificación sucesoral, fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos, fideicomiso de administración, fideicomiso inmobiliario, fideicomiso de oferta pública de valores, o fideicomiso en garantía, u otros.

Artículo 4.- Objeto del fideicomiso. El fideicomiso podrá constituirse para servir cualquier finalidad legal, afín con la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Párrafo I.- El objeto del acto constitutivo de fideicomiso podrá ser modificado o reestructurado, a fin de reducir, ampliar y/o armonizar su alcance o finalidad, siempre que las operaciones a ser realizadas sean completamente lícitas, no afecten derechos adquiridos por terceros, no procuren evadir el cumplimiento de obligaciones fiscales y no impliquen la violación de reglas de orden público.

Párrafo II.- El fideicomitente y el fiduciario podrán supeditar la transferencia de los bienes que constituyen el objeto del contrato de fideicomiso a determinadas reservas, plazos, términos o condiciones, conforme fuere pactado en el acto constitutivo de fideicomiso.

Artículo 5.- Irrevocabilidad del fideicomiso. Excepciones. El fideicomiso se presume irrevocable salvo que se establezca expresamente lo contrario en el acto constitutivo.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo I.- Los fideicomisos irrevocables podrán ser excepcionalmente revocados con el consentimiento del fiduciario 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.

Párrafo III.- Independientemente de lo dispuesto por el Artículo 139, Párrafo III, de Ley núm. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, que modifica la Ley No. 19-00, del Mercado de Valores de la República Dominicana, del 8 de mayo de 2000, los fideicomisos a cuyo cargo se emitan valores de oferta pública de renta fija o variable podrán ser revocados siempre que se establezca expresamente en el acto constitutivo y no existan obligaciones emitidas y en circulación en el mercado de valores.

Artículo 6.- Bienes y derechos objeto de fideicomiso. El fideicomiso puede ser constituido sobre bienes y derechos de cualquier naturaleza, sean estos muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, determinados o determinables en cuanto a su especie, salvo aquellos derechos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular.

Párrafo.- Podrán añadirse bienes al fideicomiso después de su creación, ya sea por el fideicomitente o, sujeto a las condiciones establecidas por esta ley, por un tercero, siempre que cuente con la aceptación del fiduciario.

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

Artículo 8.- Afectación de los bienes que integran el patrimonio fideicomitado. Los bienes que se dieran 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.

Párrafo.- Sólo podrán ejercerse respecto a los bienes fideicomitados los derechos y acciones que se refieran a dicho fin, salvo los que expresamente se reservaren al fideicomitente o, los adquiridos legalmente respecto de tales bienes con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o por un tercero.

Artículo 9.- Imposibilidad de persecución. Excepciones. Los bienes transferidos al fideicomiso y los que sustituyan a éstos, no pertenecen a la prenda común de los acreedores



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

del o de los fiduciarios, del o de los fideicomitentes, o del o de los fideicomisarios, salvo lo expresamente previsto en esta ley.

Párrafo I.- Los bienes que integran el fideicomiso escapan al derecho de persecución de los acreedores del o de los fiduciarios, del o de los fideicomitentes, del o de los fideicomisarios y de los causahabientes de cualquiera de éstos. Los acreedores del o de los fideicomisarios no podrán perseguir los bienes fideicomitados mientras éstos se encuentren integrados al fideicomiso, pero se admite que podrán perseguir, para la satisfacción de sus créditos, los frutos que el fideicomiso genere y hayan de ser entregados por el o los fiduciarios al fideicomisario de que se trate.

Párrafo II.- Los bienes constituidos en fideicomiso no podrán ser perseguidos por los acreedores del fideicomitente, a menos que sus acreencias fueran anteriores a la incorporación de dichos bienes al patrimonio fideicomitado y estén garantizadas por cualquier tipo de afectación legal sobre éstos, las cuales deberán ser declaradas en la forma dispuesta en el artículo 15, literal b).

Artículo 10.- Posibilidad de persecución de los bienes fideicomitados en casos de fraude a terceros. Los bienes que integran el fideicomiso podrán ser perseguidos, secuestrados o embargados en aquellos casos en que el tribunal competente haya determinado que el fideicomiso se hubiera constituido en fraude a terceros y en perjuicio de los derechos de éstos.

Artículo 11.- Inembargabilidad del Fideicomiso. Salvo en las circunstancias que arriba se detallan, los fondos y activos en fideicomiso serán inembargables, incluyendo respecto de los acreedores del fideicomitente, los beneficiarios, el fiduciario y el fideicomiso mismo.

Párrafo I.- Los activos podrán servir como garantía de obligaciones a través de un fideicomiso en garantía o de una garantía fiduciaria otorgada por el fiduciario en la forma que se establece en esta ley, o en el marco de una oferta pública de valores en la que se reserven dichos derechos a la asamblea de tenedores de valores.

Párrafo II.- Las hipotecas y garantías mobiliarias que sean concedidas por el fiduciario con cargo al patrimonio fideicomitado serán válidas y ejecutables conforme al derecho común, pero no se admitirá la inscripción de medidas conservatorias como embargos retentivos, hipotecas judiciales y oposiciones que afecten el patrimonio fideicomitado en provecho de acreedores quirografarios del mismo.

Artículo 12.- 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.

Párrafo I.- Para la satisfacción de los créditos quirografarios del fideicomiso, el fiduciario deberá proceder conforme al régimen de prelación de pagos establecido en el acto



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

constitutivo del fideicomiso, y conforme a las reglas de liquidación del patrimonio por insuficiencia de fondos que se determinen en dicho acto constitutivo y en esta ley.

Párrafo II.- En todo caso, cualquier vía de ejecución de derecho común requerirá autorización previa de un juez competente.

Artículo 13.- Defensa del patrimonio fideicomitado. El o los fiduciarios, con cargo al patrimonio fideicomitado y sujeto a la disponibilidad de recursos en dicho patrimonio, están obligados a ejercer las acciones judiciales y extrajudiciales en defensa del patrimonio fideicomitado, en su defecto puede hacerlo cualquiera de los fideicomitentes o fideicomisarios.

Párrafo I.- En caso de que cualquiera de los fiduciarios haya hecho oposición a la defensa, tanto el o los fideicomitentes, así como el o los fideicomisarios están facultados para asistirles en la defensa.

Párrafo II.- El o los fiduciarios podrán delegar en cualquiera de los fideicomisarios o fideicomitentes las facultades necesarias para que ejerzan las medidas de protección del patrimonio fideicomitado, sin quedar por ello liberados de responsabilidad.

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

Artículo 14.- Instrumento que crea el fideicomiso. El fideicomiso puede ser constituido por acto auténtico instrumentado por ante un notario público o acto bajo firma privada con firmas legalizadas por notario público, o mediante uso de firma digital. Serán nulos y carecerán de efectos los fideicomisos verbales o aquellos que se establecieren sin las formalidades descritas en esta ley.

Artículo 15.- Contenido del acto que crea el fideicomiso. El acto que crea el fideicomiso debe contener, a pena de nulidad, los elementos siguientes:

- 1) Declaración expresa de la voluntad del o de los fideicomitentes de constituir un fideicomiso;
- 2) Declaración expresa del objeto del fideicomiso;
- 3) Declaración expresa 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 CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

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;

4) Los nombres, profesión, ocupación, nacionalidad, estado civil, nombre del cónyuge o pareja en unión libre y sus generales tal como constan en la cédula de identidad o pasaporte de estos últimos, y el régimen matrimonial en caso de corresponder; domicilio y residencia y demás datos relativos a la cédula de identidad o de pasaporte del o de los fideicomitentes, igualmente las generales de sus representantes o tutores legales, en los casos en que el fideicomitente sea persona física; y en aquellos casos en que el fideicomitente sea persona jurídica, razón o denominación social, según conste en el Registro Mercantil, número de Registro Mercantil, en caso de que aplique, número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC), si corresponde, domicilio, nombres y apellidos y demás generales de su representante legal, además de una referencia al acto en virtud del cual ejercen dicho poder, según lo dispongan los estatutos sociales;

5) La designación del o de los fiduciarios e inclusión de los datos indicados en el literal d) de este artículo;

6) La designación del o de los fideicomisarios e inclusión de los datos indicados en el literal d) de este artículo. En caso de que el o los fideicomisarios no fueren designados al momento de la constitución del fideicomiso, se deberán incluir las reglas que permitan su designación;

7) 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;

8) Plazo o condición a que se sujeta el fideicomiso, salvo en caso de que se trate de una modalidad de fideicomiso cuya finalidad sea de vocación indefinida;

9) Declaración expresa de que se ha notificado a los acreedores de que los bienes a ser aportados a un fideicomiso, en caso de que los mismos se encuentran afectados de embargo, cargas y gravámenes e indicar la fecha de compromiso de notificación posterior a la constitución del fideicomiso. La constancia de notificación debe figurar como anexo al acto constitutivo o adendum;

10) Indicación de la irrevocabilidad del fideicomiso, cuando aplique, o la posibilidad de la revocación por parte del o los fideicomitentes, derecho que deberá estar taxativamente expresado;

11) La posibilidad de emitir valores de oferta pública, en caso de aplicar;

12) La designación de los órganos auxiliares del fideicomiso con su forma de integración, atribuciones y normas de funcionamiento, en caso de aplicar;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

13) Obligación de realizar auditorías externas anualmente al fideicomiso, con indicación del responsable de asumir los costos de la misma;

14) Procedimiento de liquidación del patrimonio fideicomitado ante insuficiencia de fondos o debido a las causales de liquidación que se establezcan en el acto constitutivo;

Artículo 16.- Contenidos adicionales del acto. El acto podrá contener, sin que esta lista sea considerada limitativa, los elementos adicionales siguientes:

- 1) Condiciones para fideicomitentes adherentes, en caso de que proceda;
- 2) La aceptación del o de los beneficiarios o fideicomisarios, a los derechos o créditos consignados en el acto constitutivo;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) Distinción entre beneficiarios y fideicomisarios. Deberá estipularse tal distinción en los casos en que el que ostenta el disfrute del fideicomiso difiere del que ha de quedarse con el residual una vez finalizado el fideicomiso;
- 6) En caso de sustitución sucesiva del o de los fideicomisarios, las reglas para dicha sustitución sucesiva, de conformidad con lo dispuesto en esta ley;
- 7) Derechos y obligaciones del o de los fiduciarios adicionales a las establecidas en esta. 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;
- 8) Las reglas de acumulación, distribución o disposición de los bienes, rentas y productos del fideicomiso, incluyendo el destino de los bienes al momento de finalizar el fideicomiso;
- 9) El procedimiento a seguir en caso de sustitución del o de los fiduciarios sea por renuncia o remoción, incluyendo el tratamiento de pluralidad de fiduciarios, en cuyos casos no habría que acudir al Juzgado de Primera Instancia;
- 10) Determinación del procedimiento a través del cual los bienes se incorporarán al fideicomiso, ya sea al momento de la constitución de éste, o en el caso de que algunos bienes sean integrados posteriormente al fideicomiso, los cuales podrían ser agregados por un tercero;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

- 11) Determinación de la fecha a partir de la cual el fiduciario ejercerá el dominio de los bienes objeto del fideicomiso, la cual podrá ser a partir de la fecha en que se haya materializado la transferencia u otra que tengan a bien acordar las partes;
- 12) Determinación del procedimiento para la utilización de recursos del fideicomiso por parte del fiduciario, incluyendo la forma en que se manejará el régimen de remuneraciones.
m. Definición de los procedimientos de rendición de cuentas por parte del fiduciario, tanto al o los fideicomitentes, al o los fideicomisarios y a los organismos de supervisión correspondientes;
- 13) Causales de extinción del fideicomiso adicionales a las establecidas en esta ley;
- 14) Cualquier otro aspecto referido en este Capítulo como parte del acto constitutivo, así como otros que puedan ser incorporados reglamentariamente, con la finalidad de fortalecer el contenido del acto constitutivo.

Párrafo I.- 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.

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

Párrafo III.- Todos los actos relacionados con el fideicomiso y sus operaciones, incluyendo el acto constitutivo, el memorando adicional de voluntad o carta de deseos que se define más adelante, contratos de venta, arrendamiento o cualesquiera otros actos jurídicos, podrán ser suscritos digitalmente conforme a la Ley núm. 126-02, del 4 de septiembre de 2002, sobre el Comercio Electrónico, Documentos y Firmas Digitales.

Artículo 17- Cláusulas prohibidas. El acto constitutivo de fideicomiso no podrá contener cláusulas que signifiquen la imposición de condiciones abusivas e ilegales, y que desnaturalicen el negocio fiduciario, desvíen su objeto original, o se traduzcan en menoscabo ilícito de algún derecho ajeno, tales como:

- 1) Previsiones que disminuyan las obligaciones impuestas al fiduciario esta ley o cualquier otra legislación;
- 2) Limitaciones de los derechos legales del o de los fideicomitentes o del o de los fideicomisarios, como el de resarcirse de los daños y perjuicios por causas atribuibles al o a los fiduciarios;
- 3) 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.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Artículo 18.- Memorándum adicional de voluntad o carta de deseos. En adición al acto constitutivo de fideicomiso, el o los fideicomitentes podrán redactar un memorándum adicional de voluntad o carta de deseos, con indicación y orientaciones sobre el manejo y operación del fideicomiso.

Párrafo.- El documento a que se refiere este artículo no estará sujeto a los requisitos de publicidad establecidos para el fideicomiso en esta ley, ni a ningún otro requisito de publicidad o registro exigible por la ley.

Artículo 19.- Aceptación del fiduciario. La aceptación del o los fiduciarios debe otorgarse de forma escrita, en el propio acto constitutivo de fideicomiso o en acto separado, de conformidad con las mismas formalidades que fueren seguidas para la instrumentación del acto constitutivo.

Artículo 20.- Régimen publicidad registral del fideicomiso. El acto constitutivo del fideicomiso y sus modificaciones 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.

Párrafo I.- 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.

Párrafo II.- Lo establecido en el párrafo I, 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 21.- Efectos de la publicidad registral. El fideicomiso surtirá efectos con respecto a terceros desde la fecha en que el mismo haya sido inscrito ante el Registro Mercantil, de conformidad con lo previsto en esta ley.

Artículo 22.- Registro nacional de contribuyentes especial de fideicomiso. La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) deberá dotar a los fideicomisos registrados en el Registro Mercantil de un número de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) especial y formulario de Comprobante Fiscal especial, a fin de que éstos puedan cumplir con sus obligaciones materiales y formales, según aplique de conformidad con lo dispuesto en la ley y en los reglamentos de aplicación.

Artículo 23.- 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 CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo I.- El traspaso de activos se perfecciona en el momento en que se suscribe el contrato de fideicomiso o el acta de aporte correspondiente, conforme se establezca en dicho contrato, quedando los bienes a partir de ese momento afectos a la finalidad del fideicomiso.

Párrafo II.- En el caso de derechos registrables dicho traspaso se hace oponible a terceros desde la fecha de registro del acto correspondiente ante el Registro Mercantil.

CAPÍTULO II

DE LA COORDINACIÓN DE LA REGULACIÓN Y SUPERVISIÓN

Artículo 24.- Regulación. La regulación y supervisión del sector fiduciario en la República Dominicana se lleva a cabo exclusivamente por la Superintendencia de Bancos.

Párrafo I.- La regulación comprende la fijación de políticas, normas, supervisión y aplicación de sanciones, en los términos establecidos en esta ley.

Párrafo II.- En cuanto a las fiduciarias y fideicomisos de oferta pública, la supervisión y el régimen sancionador de todo lo relativo a sus actividades como participantes del mercado de valores será a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores conforme a la Ley núm. 19-00, del 8 de mayo de 2000, que regula el Mercado de Valores en la Republica Dominicana, su reglamento y su normativa complementaria.

Párrafo III.- La Superintendencia de Bancos tiene la función de realizar, con plena autonomía funcional, la supervisión de las fiduciarias, con el objeto de verificar el cumplimiento por parte de dichas entidades de lo dispuesto en esta ley, Instructivos y Circulares; exigir la regularización de los incumplimientos a las disposiciones normativas vigentes; e imponer las correspondientes sanciones en virtud de esta ley.

Párrafo IV.- La Superintendencia de Bancos tendrá la función de supervisión y regulación de las fiduciarias en materia de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva.

Artículo 25.- Supervisión. La supervisión de la Superintendencia de Bancos se realizará en el modo, forma, alcance y de acuerdo al procedimiento determinado por el ente supervisor, lo que incluirá lo siguiente:

1) Análisis de Gabinete. Las fiduciarias sometidas a supervisión remitirán a la Superintendencia de Bancos, cuanta información les sea requerida, en el tiempo, forma y condiciones determinadas por normas de carácter general. Los requerimientos de información serán adicionales a la obligación de remisión de los estados financieros anuales auditados. Los requerimientos de información podrán ser generales para todas las fiduciarias o particulares. Por norma se establecerán los sistemas de estandarización y normalización que permitan un adecuado tratamiento de la información a efectos, tanto de supervisión como estadísticos;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

2) Inspección de Campo. Las fiduciarias y quienes puedan ser pasibles de sanción por infracción muy grave por esta Ley, están obligados a permitir y facilitar las labores de inspección en sus propias dependencias por parte de los supervisores, debidamente acreditados por la Superintendencia de Bancos, que a tales efectos tendrán la consideración de autoridad pública. La Superintendencia de Bancos, cuando las circunstancias lo ameriten, podrá auxiliarse del mecanismo de supervisión delegada. La inspección de campo tendrá por objeto evaluar el grado de cumplimiento de la normativa aplicable a la entidad inspeccionada, en función, no sólo de los resultados de la inspección de campo, sino de cuantos datos estén en poder de la Superintendencia de Bancos.

Artículo 26.- Cuota de Supervisión. La cuota de supervisión para las fiduciarias que se constituyan a partir de la entrada en vigencia de esta ley será de un uno por ciento (1%) del capital social suscrito y pagado de la sociedad fiduciaria, como pago único al momento de la inscripción en el registro de la Superintendencia de Bancos; y una tarifa anual por supervisión continua de RD\$100,000.00, la cual podrá ser ajustada por inflación.

Artículo 27.- Régimen de Autorización Previa. La actividad fiduciaria está sujeta a un régimen de autorización previa a cargo de la Superintendencia de Bancos.

Párrafo I.- El régimen de autorización previa abarca la habilitación para ejercer la actividad, así como los casos de fusión, absorción, segregación, escisión, disolución, liquidación, venta de acciones, de aquellas sociedades que ya hayan sido habilitadas para la actividad fiduciaria.

Párrafo II.- La emisión de acciones por capitalización de utilidades no estará sujeta a dicho régimen de autorización previa.

Artículo 28.- Requisitos. Las personas jurídicas interesadas en obtener la autorización previa de la Superintendencia de Bancos para administrar negocios fiduciarios deberá cumplir los siguientes requisitos:

- 1) Constituirse válidamente en la forma de sociedad anónima, registrarse ante la Cámara de Comercio y Producción competente con el objeto social exclusivo de realizar negocios fiduciarios, salvo que se trate de una entidad de intermediación financiera ya constituida;
- 2) Inscribirse en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), siguiendo el procedimiento ordinario previsto para tales fines;
- 3) Contar con un capital social autorizado no menor de Treinta Millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD\$30,000,000.00), cuyo monto deberá estar suscrito y pagado por lo menos en un diez por ciento (10%), monto que podrá ser revisado e incrementado periódicamente mediante circular de la Superintendencia de Bancos;
- 4) Someter la documentación interna y los manuales de funcionamiento que demuestren que el personal de dirección y los representantes y gestores fiduciarios que ejercerán la



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

administración del patrimonio fideicomitado cuentan con la calificación técnica, experiencia e idoneidad profesional y personal necesaria para el desempeño de sus funciones;

5) Cumplir y remitir la información y documentos, conforme se establezca vía normativa emitida por la Superintendencia de Bancos.

Artículo 29.- Documentación de las Operaciones y Suministro de Informaciones. Las fiduciarias estarán obligadas a documentar sus operaciones y las operaciones que realizan por cuenta de los fideicomisos administrados, en la forma que se determine por norma de carácter general que emita la Superintendencia de Bancos.

Párrafo.- La documentación se mantendrá durante los diez (10) años posteriores a la cancelación de la operación de los fideicomisos administrados y de la operación realizada dentro de sus operaciones propias, en base física o medio digital o procedimientos informáticos y cualquier otro medio que se determine.

Párrafo II.- Las fiduciarias están obligadas a llevar la contabilidad de todas sus operaciones, de acuerdo con las normas contables que emita la Superintendencia de Bancos siguiendo los estándares internacionales prevalecientes en materia de contabilidad.

Párrafo III.- La Superintendencia de Bancos establecerá también los modelos a que deberán sujetarse los Estados Financieros de dichas entidades y sus patrimonios fideicomitados, disponiendo la frecuencia, el modo y el detalle con que los mismos deberán ser suministrados.

Párrafo IV.- La contabilidad se cerrará anualmente, coincidiendo con el final del año calendario. Las fiduciarias deberán remitir a la Superintendencia de Bancos los Estados Financieros anuales auditados y la Carta de Gerencia de los auditores externos, en las fechas que se establezcan en la norma que emita la Superintendencia de Bancos. Los Estados Financieros deberán ser auditados por una firma de auditores externos inscritos en el registro especial que a tal efecto lleve la Superintendencia de Bancos.

Párrafo V.- La Superintendencia de Bancos establecerá un Sistema de Información en el que obligatoriamente participarán todas las fiduciarias sujetas a regulación, mediante el suministro de la información que sea precisa para garantizar la veracidad y exactitud de las operaciones. Asimismo, establecerá los mecanismos necesarios para garantizar un correcto tratamiento de los datos personales que impidan la utilización de los estos, para fines distintos de aquellos para los que sirve el sistema, y en particular para fines que puedan considerarse competencia desleal entre fiduciarias.

Párrafo VI.- La Superintendencia de Bancos establecerá por norma de carácter general las informaciones a remitir por las fiduciarias que participan en un mismo fideicomiso.

Artículo 30.- Plazo de Adecuación. Se otorga un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de promulgación de esta ley, a los fines de que las entidades fiduciarias



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

actualmente existentes y registradas ante la Dirección General de Impuestos Internos se registren incluyendo todos sus patrimonios de afectación ante la Superintendencia de Bancos.

CAPÍTULO III DE LA PROTECCIÓN A LOS USUARIOS

Artículo 31.- Protección fideicomitentes, fideicomisarios, beneficiarios, acreedores y usuarios. La Superintendencia de Bancos regulará lo relativo a los supuestos de cláusulas abusivas en los contratos en relación con los derechos de los fideicomitentes, fideicomisarios, beneficiarios y acreedores.

Artículo 32.- Dictado y contenido del reglamento. El reglamento de regulación contractual establecido en el artículo 31 se emitirá bajo el marco del Reglamento de Protección de los Usuarios de los Productos y Servicios Financieros dictado por la Junta Monetaria y deberá contener disposiciones precisas sobre los aspectos siguientes:

- 1) Establecer un régimen extrajudicial de resolución de disputas;
- 2) Obligación de entregar al fideicomitente el detalle en la forma más desagregada posible, las diferentes partidas que integran el costo efectivo de la operación;
- 3) Principios de transparencia, derecho del usuario de estar informado previo, durante y con posterioridad a la contratación, no inclusión de cláusulas o prácticas abusivas, publicidad responsable, protección de datos personales, derecho a reclamar por la vía administrativa entre otros aspectos que deben ser considerados en las actividades de las entidades sujetas a supervisión de la Superintendencia de Bancos;
- 4) Disposiciones para asegurar que los contratos a ser suscritos reflejen de forma clara los compromisos contraídos por las partes y los derechos de las mismas, sin desmedro de las reglas generales aplicables a todo contrato, en virtud del Reglamento de Protección al Usuario;
- 5) Habilitar el servicio para la canalización de quejas, reclamaciones o denuncias en las fiduciarias y la Superintendencia de Bancos;
- 6) Transparencia y acceso a la información.

CAPÍTULO IV DE LA GESTIÓN DE RIESGOS

Artículo 33.- Régimen de Gobierno Corporativo. El Consejo de Administración de las entidades habilitadas para fungir como fiduciarias deberá estar compuesto por no menos de tres (3) personas, quienes deberán poseer independencia y demostrar suficiente capacidad y experiencia profesional en el ámbito financiero y fiduciario.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo.- Las inhabilidades e incompatibilidades de los accionistas, miembros del consejo y alta gerencia de la fiduciaria serán determinado mediante norma de la Superintendencia de Bancos.

Artículo 34.- Gobernabilidad interna. De acuerdo con los requerimientos mínimos que se establezcan por normativa, las fiduciarias deben contar con adecuados sistemas de control de riesgos, mecanismos independientes de control interno y establecimiento claro y por escrito de sus políticas administrativas. Asimismo, deben contar con manual interno de procedimiento, y desarrollar las políticas escritas de conocimiento del cliente en cumplimiento de las disposiciones de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva y otras actividades ilícitas.

Párrafo I.- Las fiduciarias deben contar con procesos integrales que incluyan la administración de los diversos riesgos a que puedan quedar expuestas, así como con los sistemas de información adecuados y con los comités necesarios para la gestión de dichos riesgos. Deberán contar con adecuados sistemas de identificación, medición, seguimiento, control y prevención de riesgos en la forma que se determine por normativa.

Párrafo II.- Las fiduciarias mantendrán un sistema de control interno adecuado a la naturaleza y escala de sus actividades, que incluya disposiciones claras y definidas para la delegación de poderes, el régimen de responsabilidad y las necesarias separaciones de funciones con el correspondiente código de ética y de conducta. Tales controles deberán ser fiscalizados por un Auditor Interno.

CAPÍTULO V

DE LA DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN Y SALIDA VOLUNTARIA

Artículo 35.- Disolución, liquidación y salida voluntaria. Las fiduciarias se extinguirán conforme al procedimiento de disolución y liquidación voluntaria establecido en este capítulo y en la norma que la Superintendencia de Bancos que se dicte para su desarrollo. Serán causas de disolución las siguientes:

- 1) Otorgar sin autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y de o de los fideicomisarios, préstamos con fondos provenientes de los fideicomisos en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de estos tenga una posición de dirección o control;
- 2) Pérdidas acumuladas que consuman más del cincuenta por ciento (50%) del capital pagado y reservas, siempre y cuando hayan pasado 2 periodos consecutivos sin que se haya dado cumplimiento a lo establecido en la Ley núm. 479-08, del 11 de diciembre de 2008, Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, en sus artículos 292 y 299 donde establece de manera obligatoria una reducción de capital o un aumento de este, en la medida suficiente;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

- 3) La revocación de la autorización para operar impuesta como sanción.

Párrafo I.- La Superintendencia de Bancos mediando las causas previstas en esta ley, decidirá sobre la disolución, indicando las causas por las que procede mediante notificación al consejo de administración o directorio de la fiduciaria. Dictada la disposición de disolución, la entidad quedará en estado de suspensión de operaciones.

Párrafo II.- La Superintendencia de Bancos dictará una norma de disolución, liquidación y salida voluntaria de fiduciarias.

Párrafo III.- La liquidación voluntaria de una fiduciaria sólo procederá después de que ésta haya transferido a otra fiduciaria o liquidado la totalidad de los patrimonios fideicomitidos bajo su administración, previo informe favorable de la Superintendencia de Bancos.

CAPÍTULO VI DE LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN EL FIDEICOMISO

SECCIÓN I DEL FIDEICOMITENTE

Artículo 36.- Concepto de fideicomitente. Se entenderá como fideicomitente a la persona física o jurídica, o al patrimonio separado representado por la entidad administradora que corresponda, que transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales al patrimonio separado, para la constitución de un fideicomiso.

Artículo 37.- Capacidad. Para constituir un fideicomiso se requerirá capacidad legal para disponer de los bienes y derechos objeto del fideicomiso. Una persona podrá ser al mismo tiempo fideicomitente y fideicomisario o beneficiario, siempre que se estipule en el acto constitutivo.

Artículo 38.- Derechos del fideicomitente. En adición a los derechos que el o los fideicomitentes se hubieren reservado en el acto constitutivo de fideicomiso para ejercerlos directamente sobre los bienes fideicomitidos, el o los fideicomitentes tendrán por lo menos los siguientes derechos:

- 1) Exigir al o a los fiduciarios el cumplimiento de las finalidades establecidas en el acto constitutivo de fideicomiso;
- 2) 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 de fideicomiso;
- 3) 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;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

- 4) Obtener la restitución o devolución de los bienes y derechos fideicomitidos al momento de la extinción del fideicomiso, si no se hubiese previsto un destino distinto para los mismos en el acto constitutivo de fideicomiso;
- 5) 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;
- 6) Revocar el mandato otorgado al o a los fiduciarios cuando éstos incumplieren con sus obligaciones, siempre que no se lesionen los derechos de terceros y que dicha facultad hubiere quedado establecida expresamente en el acto constitutivo de 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.

SECCIÓN II DEL FIDUCIARIO

Artículo 39.- Concepto de fiduciario. El fiduciario es la persona jurídica facultada y habilitada legalmente para la prestación de servicios de administración fiduciaria.

Párrafo.- En el marco de sus funciones, corresponde al fiduciario recibir los bienes que constituyen el objeto de una operación fiduciaria y administrarlos, por cuenta y en nombre del fideicomiso, como un buen hombre de negocios, a fin de cumplir las instrucciones y objetivos que le han sido encomendados por el fideicomitente y que han motivado su designación.

Artículo 40.- Personas jurídicas facultadas a fungir como fiduciarios. Sólo podrán actuar en calidad de fiduciarios las sociedades anónimas de objeto exclusivo, constituidos con ese fin específico, de conformidad con las leyes de la República Dominicana, los bancos múltiples, las asociaciones de ahorros y prestamos, y otras entidades de intermediación financiera previamente autorizadas a esos fines por la Junta Monetaria. Las entidades de intermediación que decidan actuar como fiduciarios deberán establecer un Departamento Especializado en Administración de Negocios Fiduciarios y deberán mantener el manejo separado de los patrimonios que administren.

Párrafo.- Las fiduciarias de objeto exclusivo podrán ser autorizadas para fungir como agentes de garantía conforme al artículo 122 de la Ley 189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

Artículo 41.- Uso de la palabra “Fiduciaria” o similares. El uso de las palabras “Fiduciaria”, “Servicios Fiduciarios”, “Fideicomisos”, “Trustee”, “Trust” o cualquier referencia similar que pueda razonablemente inducir a las personas a pensar que una sociedad comercial provee servicios fiduciarios al público quedará exclusivamente reservada para aquellas sociedades comerciales cuyo objeto exclusivo sea la administración de fideicomisos, y que se encuentren debidamente habilitadas por la Superintendencia de Bancos para tales fines.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Artículo 42.- Atribuciones del fiduciario. El o los fiduciarios ejercen sobre el patrimonio fideicomitado dominio fiduciario, el cual le confiere plenas potestades, incluidas las de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que conforman dicho patrimonio fideicomitado, siempre que éstas sean ejercidas para el cumplimiento del fin o fines del fideicomiso, y con observancia de las limitaciones que se hubieren establecido en el acto constitutivo.

Párrafo I.- 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 II.- El o los fiduciarios sólo podrán disponer de los bienes fideicomitados con arreglo a las estipulaciones contenidas en el acto constitutivo. Los actos de disposición que se suscriban en contravención de lo pactado o excediendo sus facultades, son anulables 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 o fideicomitentes.

Párrafo III.- La acción deberá ser ejercida dentro del plazo de dos (2) años, contados a partir del momento que se tenga el conocimiento del acto anulable.

Artículo 43.- Derechos del fiduciario. Son derechos de los fiduciarios:

- 1) Declinar su designación;
- 2) Cobrar una retribución por sus servicios, de acuerdo con lo estipulado en el acto constitutivo de fideicomiso o lo dispuesto en esta ley.
- 3) Utilizar recursos del fideicomiso, conforme a lo previamente acordado en el acto constitutivo de fideicomiso, con prudencia y diligencia, siguiendo las prácticas de un buen hombre de negocios 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 fideicomitado, éstos tendrán derecho a reembolsarse con prioridad a cualquier distribución que correspondiere efectuar a los fideicomisarios o beneficiarios.

Artículo 44.- Obligaciones del fiduciario. Una vez aceptado el fideicomiso por el o los fiduciarios, éstos contraen las obligaciones siguientes:

- 1) Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitado, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

- 2) Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo;
- 3) Administrar el fideicomiso como un hombre de negocios, en interés único del o de los fideicomisarios, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos;
- 4) Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del fideicomiso y comunicarle al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, en base a los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el acto constitutivo;
- 5) 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;
- 6) No delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo, salvo los casos expresamente indicados en esta ley o en el acto constitutivo;
- 7) Ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el fideicomiso, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitados, tanto contra terceros como contra el o los fideicomisarios, en caso de ser necesarias;
- 8) Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente;
- 9) Pagar al fideicomisario en los plazos establecidos en el acto constitutivo de 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;
- 10) Llevar las cuentas y registros sobre la administración del fideicomiso conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas, y rendir cuentas al o a los fideicomitentes o al o a los fideicomisarios, conforme lo que prevea el acto constitutivo y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación, no menos de dos (2) veces al año;
- 11) 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 de fideicomiso, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

- 12) Proteger con pólizas y fianzas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitidos, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión;
- 13) Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo, con cargo al patrimonio fideicomitado, tanto en relación con los deberes formales y pago de impuestos que deban realizarse en el proceso de conformación, operatividad o extinción del fideicomiso;
- 14) 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;
- 15) Remitir a la Superintendencia de Bancos la información que se establezca por norma de carácter general e informaciones individuales de la fiduciaria o de los fideicomisos que administra;
- 16) Cumplir con la norma de idoneidad de sus accionistas, consejeros, alta gerencia y personal general que establezca la Superintendencia de Bancos.

Párrafo .- El fiduciario no podrá delegar mediante el acto constitutivo de fideicomiso o adendum, las obligaciones que le confieren por ley y que les son propias o características como administrador del patrimonio.

Artículo 45.- Gestor Fiduciario. El gestor fiduciario es la persona física designada por la sociedad fiduciaria como representante legal y encargada de la conducción y dirección de fideicomisos bajo administración.

Párrafo .- La institución fiduciaria será responsable por los daños y perjuicios que se causen por la falta de cumplimiento en las condiciones o términos señalados en el fideicomiso o la ley, como resultado de las actuaciones u omisiones del gestor fiduciario.

Artículo 46.- Comités o Consejos Técnicos y Retención de Facultades de Dirección. En los casos en que el acto constitutivo de fideicomiso o en sus modificaciones, se contemple la formación de un comité o consejo técnico, comité fiduciario, junta directiva, unidad de gerencia, órganos auxiliares, o en que el fideicomitente se reserve funciones de dirección o instrucción a la fiduciaria, las fiduciarias estarán libres de toda responsabilidad cuando obren ajustándose a los dictámenes, instrucciones o acuerdos del comité o de la persona designada para tales fines, siempre que dichas instrucciones no sean contrarias al acto constitutivo de fideicomiso y se ajusten a las disposiciones jurídicas aplicables.

Párrafo .- El régimen de responsabilidad y funciones de dichos órganos, comités o el fideicomitente, según aplique, será determinado en el acto constitutivo.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Artículo 47.- Régimen de rendición de cuentas del fiduciario. El fiduciario deberá rendir cuentas de su gestión al o a los fideicomitentes y/o a los fideicomisarios, conforme se establezca en el acto constitutivo y si éste nada dispone al efecto, deberá rendir cuentas anuales al fideicomitente, por lo menos en los sesenta (60) días siguientes al cierre fiscal, y al extinguirse el fideicomiso, la que deberá contener:

- 1) Los estados financieros correspondientes al período del cual se rinde cuentas, siempre que el fideicomiso tenga operaciones, activos o pasivos;
- 2) Indicación sobre acciones judiciales activas o inminentes de las cuales el fiduciario tenga conocimiento, en relación con el fideicomiso;
- 3) Revelación de cualquier hecho o circunstancia conocida por el fiduciario, que pudiese tener un efecto adverso respecto del logro de los fines del fideicomiso;
- 4) Cualquier otra disposición que se determine en el acto constitutivo.

Párrafo I.- La rendición de cuenta se remitirá mediante correspondencia con acuse de recibo, o por la vía que se determine en el acto constitutivo de fideicomiso, en forma digital o física.

Párrafo II.- Si no se objetare la rendición de cuentas presentada por el fiduciario en el plazo establecido en el acto constitutivo de fideicomiso y, a falta de ello, dentro de un plazo de noventa (90) días desde su recibo, la rendición de cuentas se tendrá como tácitamente aceptada.

Párrafo III.- Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuere en forma expresa o tácita, el fiduciario quedará libre de toda responsabilidad frente al fideicomitente y los fideicomisarios presentes o futuros por todos los actos ocurridos durante el período que abarque la rendición de cuentas.

Párrafo IV.- La rendición de cuentas o su aceptación no eximirán al fiduciario de responsabilidad por daños causados por su falta dolosa o negligencia en la administración del fideicomiso.

Párrafo V.- 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 48.- Operaciones prohibidas. Se considerarán operaciones prohibidas a los fiduciarios las siguientes:

- 1) Mezclar activos de un patrimonio fideicomitado con los propios;
- 2) Mezclar activos de un fideicomiso con los de otros fideicomisos, en desmedro de su obligación de llevar una contabilidad separada para cada patrimonio;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

- 3) 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 fideicomitidos;
- 4) Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitidos, en beneficio propio o de sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios;
- 5) Otorgar préstamos con fondos provenientes de los fideicomisos en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios;
- 6) Adquirir para su beneficio por si o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso;
- 7) Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitidos respecto de cual tenga un interés propio, salvo autorización conjunta y expresa del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios;
- 8) Delegar sus funciones, salvo en los casos expresamente indicados en esta ley. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del fideicomiso;

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

Párrafo III.- 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 49.- 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 fideicomitidos.

Párrafo I.- Los fiduciarios no son responsables por las actuaciones u omisiones de los fideicomitentes o de los órganos auxiliares, comités o consejos técnicos que hayan asumido responsabilidad por la gestión técnica o de otros aspectos del fideicomiso y de los proyectos desarrollados a través del mismo.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo II.- No obstante, el o los fiduciarios serán responsables de los daños y perjuicios que provengan de faltas cometidas en el ejercicio de sus funciones como administrador del patrimonio fideicomitado, respondiendo en este caso con sus propios bienes por los daños causados.

Párrafo III.- Si los fiduciarios faltaren a sus deberes o ponen en peligro los intereses que les fueren confiados, el o los fideicomitentes o fideicomisarios pueden, si el acto constitutivo así lo estipula, sustituir al o a los fiduciarios.

Párrafo IV.- 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 esta ley.

Párrafo V.- 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.

Artículo 50.- Casos de responsabilidad del que sustituye en el cargo a otro. El fiduciario que sustituya a otro en el cargo no es responsable de los actos de su predecesor, excepto en los casos siguientes:

- 1) Si conoce y no informa al fideicomitente y al fideicomisario de bienes adquiridos ilícitamente por su predecesor y los mantiene dentro del patrimonio fideicomitado;
- 2) Si omite llevar a cabo las gestiones necesarias para constreñir al predecesor a que le entregue los bienes objeto del fideicomiso;
- 3) Si se abstiene de promover las diligencias conducentes a que su predecesor repare cualquier incumplimiento en que hubiere incurrido en su gestión.

Artículo 51.- Régimen de remuneración. El fideicomiso se presumirá siempre remunerado, salvo que en el acto constitutivo de fideicomiso se establezca expresamente que el fiduciario no recibirá remuneración por sus servicios.

Párrafo I.- En ausencia de disposición, la remuneración será de 0.5% anual del valor del patrimonio neto y será exigible una vez el fiduciario haya rendido cuentas de su gestión y las mismas se tengan por aprobadas de conformidad con las disposiciones de esta ley, pudiendo en este caso ser cobradas de los flujos del fideicomiso.

Párrafo II.- El acto constitutivo podrá establecer que la falta de pago de las remuneraciones adeudadas por su actuación como fiduciario, por un período igual o superior a seis (6) meses,



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

constituirá causa justificada para la terminación inmediata y sin intervención judicial del fideicomiso, sin perjuicio del derecho que les asiste de cobrarse o reembolsarse de los fondos del fideicomiso, debiendo procederse con los procedimientos de liquidación que se hayan acordado en el acto constitutivo.

Artículo 52.- Remoción judicial del fiduciario. Los fiduciarios podrán ser removidos a solicitud del o de los fideicomitentes, el o los cogarantifiduciarios, el o los fideicomisarios, o sus representantes o tutores legales por el Juzgado de Primera Instancia competente, si se produce alguna de las situaciones siguientes:

- 1) Si se comprueba en su contra dolo, negligencia, impericia o descuido en sus funciones como fiduciario, o cuando del manejo de sus otros negocios se desprenda una duda fundamentada de la buena gestión que pueda realizar el fiduciario;
- 2) Por la condena penal de cualquiera de los administradores o representantes legales de la entidad fiduciaria por la comisión de un delito o crimen;
- 3) Si falta a sus deberes o pone en peligro los intereses que les fueren confiados;
- 4) Cuando no acceda a entregar el inventario de los bienes objeto del fideicomiso, o si se negare a rendir cuentas al o a los fideicomitentes o fideicomisarios cuando corresponda;
- 5) Por inhabilidad pronunciada por autoridad competente o pérdida de alguna de las condiciones exigidas para el ejercicio de sus funciones;
- 6) Por disolución, quiebra, liquidación forzosa, o cualquier otro procedimiento equivalente.

Párrafo I.- En el curso del proceso, a petición del o los solicitantes o, de oficio, el juez podrá suspender las funciones del o de los fiduciarios y decidir el nombramiento de un fiduciario provisional que lo sustituya hasta tanto sea fallado definitivamente el caso.

Párrafo II.- El fiduciario provisional podría ser confirmado en sus funciones concluido el proceso, o sustituido por otro fiduciario de conformidad con las reglas de sustitución contenidas en este capítulo.

Párrafo III.- 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 53.- Renuncia judicial del fiduciario. Sin perjuicio de las facultades de renuncia que puedan ser establecidas en el acto constitutivo de fideicomiso, los fiduciarios sólo podrán renunciar por las causas siguientes:

- 1) Cuando el o los fideicomisarios no pudieren recibir o se negaren a recibir las prestaciones o bienes de acuerdo con el acto constitutivo de fideicomiso;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

- 2) 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;
- 3) Cuando los bienes o derechos dados en fideicomiso no tuvieran el rendimiento suficiente para cubrir su compensación, en los casos en que la remuneración deba ser pagada de esa forma.

Párrafo I.- En los casos anteriores, la renuncia del o de los fiduciarios deberá ser presentada por ante el Juzgado de Primera Instancia competente, el cual deberá decidir sobre la aceptación o no de la misma, previa notificación a la Superintendencia de Bancos.

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, según lo dispuesto en esta ley.

Artículo 54.- 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.

Párrafo I.- Sólo serán devueltos al fideicomitente, al fideicomisario o a sus herederos respectivos, según haya sido estipulado en el acto constitutivo de fideicomiso, cuando no haya posibilidad de designar otro fiduciario.

Párrafo II.- A quienes tengan legítimo interés, les asiste el derecho de identificar y rescatar los bienes y derechos existentes que pertenezcan al patrimonio fideicomitado, en cualquier estado del proceso de quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente.

Párrafo III.- En caso de pluralidad de fiduciarios, la quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente del fiduciario que tenga la titularidad de los bienes que integran el patrimonio fideicomitado, implicará el traspaso de dichos bienes a otro de los fiduciarios según lo determine el o los fideicomitentes o fideicomisarios.

Párrafo IV.- La quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente a cualquiera de los otros fiduciarios sólo implicará su sustitución mediante los mecanismos establecidos en este Capítulo.

Artículo 55.- Procedimiento de sustitución de fiduciario en caso de renuncia o remoción. En el acto constitutivo de fideicomiso, el o los fideicomitentes podrán designar uno o más sustitutos para que reemplacen a aquellos fiduciarios que no acepten o cesen en sus funciones por cualquiera de las causas previstas en esta ley. Si por cualquier causa faltaren el o los fiduciarios, el nombramiento de sus sustitutos será hecho por el o los fideicomitentes o sus representantes o tutores legales y en defecto de éstos, por el Juzgado de Primera Instancia competente, a solicitud del o de los cofiduciarios o a solicitud del o de los fideicomisarios o sus representantes o tutores legales.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

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

SECCIÓN III DEL FIDEICOMISARIO O BENEFICIARIO

Artículo 56.- Concepto de fideicomisario o beneficiario. Se entenderá por fideicomisario o beneficiario, la persona física o jurídica, o patrimonio separado, a favor de quien el o los fiduciarios administran los bienes dados en fideicomiso.

Párrafo I.- El fideicomisario es el destinatario final de los bienes fideicomitidos, una vez cumplido el plazo o la condición estipulada en el acto constitutivo.

Párrafo II.- El beneficiario puede ser designado para recibir beneficios de la administración fiduciaria, sin necesariamente ser el destinatario final de los bienes fideicomitidos.

Párrafo III.- El fideicomisario y el beneficiario resultan ser la misma persona o patrimonio separado, pudiendo ser además un tercero o el propio fideicomitente.

Párrafo IV.- La distinción entre el fideicomisario o beneficiario, si la hubiere, deberá quedar establecida en el acto constitutivo de fideicomiso de que se trate.

Artículo 57.- Derechos Fiduciarios. El Derecho Fiduciario se define como el derecho personal que adquiere un beneficiario o fideicomisario de un fideicomiso, que representa su interés económico en el valor del patrimonio fideicomitado y otorga el derecho eventual a que el fiduciario les transfiera los activos o el resultado de su administración, de conformidad con lo establecido en el acto constitutivo de fideicomiso.

Artículo 58.- Certificados de Derechos Fiduciarios. La fiduciaria podrá emitir certificados de derechos fiduciarios a los fines de dar constancia de la titularidad o registro de derechos fiduciarios a favor de los fideicomisarios o beneficiarios que formen parte de los fideicomisos y demás negocios fiduciarios que administren, en cuyo caso llevarán un control informático exhaustivo de la inscripción y emisión de dichos certificados y conservarán copia recibida de los mismos en los expedientes correspondientes a cada patrimonio fideicomitado.

Artículo 59.- Transferencia de Derechos Fiduciarios. Los derechos fiduciarios son intransferibles a menos que el acto constitutivo permita su transferibilidad.

Párrafo I.- En caso de que el acto constitutivo permita su transferibilidad, serán transferibles de la misma forma en que se transfieren los derechos de crédito.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo II.- La Fiduciaria deberá reportar a la DGII los derechos fiduciarios que fueron transferidos en un plazo no mayor de diez (10) días contados a partir de la fecha en que se produzca la aceptación del cesionario por parte de la fiduciaria luego de dar cumplimiento a lo dispuesto en la regulación sobre prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Artículo 60.- Contenido del reporte. El reporte deberá contener al menos los siguientes datos:

- 1) Identificación del nuevo titular de los Derechos Fiduciarios;
- 2) Fecha en que se efectuó el traspaso;
- 3) Monto del traspaso.

Párrafo.- El cedente y cesionario serán los responsables del pago oportuno de los impuestos que dicha transferencia pudiese generar.

Artículo 61.- Contrato de Transferencia del Derecho Fiduciario. Se debe realizar entre el cedente y el cesionario un contrato de transferencia del derecho fiduciario, debidamente notariado o mediante firma digital, donde se describa e identifique:

- 1) Número de Registro Nacional de Contribuyente del Fideicomiso;
- 2) Identificación del titular del Derecho Fiduciario;
- 3) Identificación del nuevo titular del derecho fiduciario;
- 4) Contraprestación percibida por la cesión del derecho, en caso de que aplique.

Párrafo I.- Dicho contrato de transferencia del derecho fiduciario no tendrá efecto frente a la fiduciaria y/o terceros, sino por la notificación realizada por el propietario y/o cedente a la fiduciaria correspondiente, y luego de la aprobación de la fiduciaria tras realizar la depuración de cesionario de cara a las regulaciones de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, y la suscripción de la adenda correspondiente al acto constitutivo en los casos que aplique.

Párrafo II.- El cesionario será titular de los derechos que pertenecen al cedente, en las mismas condiciones y limitaciones que aplicaban a éste, pasando a ser beneficiario o fideicomisario del fideicomiso.

Artículo 62.- Registro del Derecho Fiduciario. El derecho fiduciario deberá estar registrado en la contabilidad del o de los fideicomisarios y no de los beneficiarios, en la proporción que les corresponda.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo I.- El fideicomisario deberá registrar los derechos fiduciarios que posea en su declaración del Impuesto Sobre la Renta (ISR) en la casilla correspondiente a inversiones, por el valor reflejado en los Estados Financieros anuales que acompañan la rendición de cuentas remitida por la fiduciaria.

Párrafo II.- El derecho fiduciario no se contabilizará para el cálculo del Impuesto sobre Activos.

Artículo 63.- Transferencia de Derechos Fiduciarios por Sucesión. Siempre que el acto constitutivo no limite la transferencia de derechos fiduciarios por vía de sucesión, a raíz del fallecimiento de un fideicomisario, los herederos deberán declarar y pagar los impuestos correspondientes según las disposiciones de la Ley núm. 2569, del 4 de diciembre de 1950, de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que coordina y actualiza la legislación anterior y sus modificaciones.

Artículo 64.- Designación de fideicomisario o beneficiario. El o los fideicomitentes podrán designar varios fideicomisarios para que reciban simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso.

Párrafo I.- El o los fideicomitentes pueden ser designados fideicomisarios o uno de los fideicomisarios.

Párrafo II.- Los fiduciarios no podrán ser designados fideicomisarios de los fideicomisos que administren.

Párrafo III.- A falta de estipulación contraria en el acto constitutivo de 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.

Párrafo IV.- En caso de ausencia de sucesores de todos los fideicomisarios originariamente designados, se tendrán como fideicomisarios al o a los fideicomitentes.

Párrafo V.- En caso de que los fideicomisarios o beneficiarios no puedan ser determinados al momento de formalizarse el fideicomiso o negocio fiduciario, deberán expresarse en el acto constitutivo todas circunstancias y elementos necesarios, a los fines de que proceder posteriormente a su identificación dentro del plazo de vigencia del contrato.

Párrafo VI.- Hasta tanto no se haya identificado e individualizado la persona del fideicomisario o beneficiarios para fines contables y tributarios los derechos fiduciarios que le corresponden se registrarán a nombre del fideicomitente.

Artículo 65.- Formalidades para la designación del fideicomisario o beneficiario. Los beneficiarios y fideicomisarios pueden ser nombrados por el fideicomitente en el acto



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

constitutivo o en cualquier momento posterior mediante modificación al acto constitutivo o mediante el memorando adicional de voluntad o carta de deseos.

Párrafo I.- El fideicomiso será válido, aunque se constituya sin señalar fideicomisario o beneficiario, siempre que su fin sea lícito y determinado, y conste la aceptación del encargo por parte del fiduciario.

Párrafo II.- Los fideicomisarios o beneficiarios pueden o no existir al tiempo de su designación.

Párrafo III.- En el caso dispuesto en el párrafo II de este artículo 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.

Párrafo IV.- 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 de fideicomiso o de lo dispuesto en esta ley.

Artículo 66.- Derechos del fideicomisario o beneficiario. A los fideicomisarios o beneficiarios les corresponderán las facultades siguientes:

- 1) Ejercer determinados derechos directamente sobre los bienes afectados, de conformidad con lo establecido en el acto constitutivo de fideicomiso;
- 2) Exigir la rendición de cuentas al o a los fiduciarios en los casos en que ésta haya sido indicada en el acto constitutivo, de conformidad con la forma establecida en el mismo o la prevista en esta ley;
- 3) Pedir la remoción del o de los fiduciarios de acuerdo con lo dispuesto en esta ley;
- 4) Ejercer la acción en responsabilidad contra el o los fiduciarios;
- 5) Atacar la validez de los actos que se cometan en su perjuicio, siempre que hayan sido cometidos con negligencia, mala fe o en exceso de las facultades del o de los fiduciarios, pudiendo reivindicar al patrimonio fideicomitado los bienes que a consecuencia de estos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso, sin perjuicio de los derechos del tercero adquirente de buena fe que haya adquirido dichos bienes a título oneroso y por un precio no irrisorio;
- 7) 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 esta ley;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

8) Requerir al o a los fideicomitentes o, de ser el caso, a sus causahabientes, que se integren al patrimonio fideicomitado los bienes que según el acto constitutivo deban conformar dicho patrimonio;

9) Otros derechos que se determinen en el acto constitutivo o reglamentariamente, con fines de transparentar la operación de fideicomiso que se trate.

Artículo 67.- Pluralidad de fideicomisarios o beneficiarios. Se podrán designar dos (2) o más fideicomisarios que gocen de sus derechos en forma conjunta o sucesiva.

Párrafo I.- En caso de designación conjunta, salvo disposición en contrario, se repartirán los beneficios obtenidos en partes iguales.

Párrafo II.- Para el caso en que alguno de los fideicomisarios designados en forma conjunta no acepte, no llegue a existir o no pueda ser identificado, los beneficios que éstos debieran percibir se repartirán por partes iguales entre los demás fideicomisarios, o los recibirá íntegramente el otro fideicomisario en caso de que sólo quedare uno, salvo otra disposición en el acto constitutivo de fideicomiso.

Párrafo III.- Pueden también designarse fideicomisarios sustitutos para el caso de la no aceptación.

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

VII

DEL RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE AL FIDEICOMISO

Artículo 68.- Neutralidad fiscal. El fideicomiso, en todas sus variables, salvo en aquellos casos en los que expresamente se establezca un tratamiento fiscal diferenciado, tendrá un tratamiento fiscal neutro.

Párrafo I.- Lo anterior supone la falta de presión de los impuestos sobre los fideicomisos, sus fideicomitentes, beneficiarios y fideicomisarios, a fin de evitar que el tributo los incite a la acción o abstención cualquiera, incluyendo la de incorporar o no el fideicomiso de que se trate.

Párrafo II.- Ante cualquier ambigüedad en la interpretación del tratamiento fiscal del fideicomiso, debe ser prevalecer la postura que se corresponda con el principio de neutralidad, procurando la ausencia de tanto de incentivos como de presiones fiscales que desincentiven el uso de la figura.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Artículo 69.- 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.

Párrafo I.- Deberán pagarse al momento de su registro ante el Registro Mercantil, cuando corresponda, las tarifas exigidas por las Cámaras de Comercio y Producción y a ser establecidas por las mismas, debiendo estas tarifas de registro ser fijas, y no en proporción a los montos involucrados en el documento de que se trate.

Párrafo II.- 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 70.- Impuestos por traspaso de activos al Fideicomiso. La transferencia de activos por parte de un fideicomitente al fideicomiso, sin importar la naturaleza del activo o el tipo de fideicomiso de que se trate, se encuentra exenta de cualquier impuesto, tasa o tributo que pueda gravar la transferencia de bienes muebles o inmuebles, incluyendo a la transferencia de bienes industrializados, al valor agregado y cualquier otro impuesto de transferencia o de registro, por tratarse de una transferencia a título fiduciario.

Artículo 71.- Impuestos por transferencia. se considerará que existe una verdadera transferencia, y por tanto sujeta a los impuestos que correspondan, en los casos siguientes:

- 1) Cuando el fideicomitente haya designado a otra persona distinta de él como fideicomisario, quedando dicha persona como titular del derecho fiduciario generado a causa del aporte realizado por el fideicomitente, siempre que (i) el fideicomitente no se haya reservado el derecho de revocar el fideicomiso o de readquirir el activo, o (ii) no se trate de un fideicomiso de planificación sucesoral;
- 2) En el caso en que el fideicomitente haya perdido, cedido o de cualquier forma renunciado al derecho de revocar el fideicomiso o de readquirir el activo. En este caso, el impuesto será calculado en base al valor actualizado del activo, y no en base al valor que tenía el mismo al momento de ser aportado al fideicomiso;
- 3) En el caso en que existan evidencias de que en el fondo, la operación se trate de una venta del activo al fideicomiso, y no una transferencia a título fiduciario para participar como fideicomisario del fideicomiso;
- 4) El valor por el cual se realice el traspaso será el valor fiscal para el fideicomitente, o el valor que se haya consignado en el acto de transferencia correspondiente, que no podrá ser inferior al valor fiscal.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Artículo 72.- Restitución o traspaso de activos al Fideicomitente. La transferencia o restitución de activos al Fideicomitente, así como la restitución o traspaso del activo residual del fideicomiso al momento de su disolución, no estará sujeta a ningún impuesto, incluyendo impuestos de transferencia, impuestos sobre la renta o ganancia de capital.

Artículo 73.- Traspaso de activos a beneficiarios, fideicomisarios o terceros. En cuanto al traspaso de los activos al fideicomisario, beneficiario o cualquier tercero, incluso cuando el traspaso sea en provecho de acreedores garantizados en virtud de la realización de una garantía fiduciaria, dicha transferencia se encuentra sujeta al pago del impuesto de transferencia que corresponda conforme al tipo de activo transferido, salvo en el caso del fideicomiso de planificación sucesoral, en cuyo caso aplicarán los impuestos a las sucesiones, y salvo en aquellos casos en que haya correspondido el pago del impuesto de transferencia al momento del aporte de los activos al fideicomiso.

Artículo 74.- Traspaso de activos por sustitución de fiduciario. La transferencia de activos de un fiduciario a otro como causa de la sustitución del primero por cualquier razón admitida en el acto constitutivo o la ley, no estará sujeta a impuestos de ningún tipo, incluyendo impuestos sobre la renta, a las ganancias de capital, a la transferencia de bienes industrializados, al valor agregado y cualquier otro impuesto de transferencia o de registro.

Artículo 75.- Tratamiento fiscal del fideicomiso de planificación sucesoral. La transmisión de los bienes al patrimonio fideicomitado de un fideicomiso de planificación sucesoral no estará sujeta a impuesto sucesoral alguno o sobre donaciones.

Párrafo I.- Tras el fallecimiento del fideicomitente, la transferencia de los bienes fideicomitados o de las rentas derivadas de su liquidación, a favor de los sucesores, causahabientes o legatarios que correspondan, la transmisión de dichos bienes o rentas no estará sujeta al pago de impuestos de transferencia, sino únicamente al pago de impuestos cuyas tasas serán iguales a las tasas establecidas a los impuestos sobre sucesiones, conforme la Ley núm. 2569, del 4 de diciembre de 1950, de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que coordina y actualiza la legislación anterior y sus modificaciones.

Párrafo I.- Se aplicará lo establecido en este artículo en los casos en que sin tratarse de un fideicomiso de planificación sucesoral, tras la extinción del fideicomiso, los bienes fideicomitados deban ser devueltos a los herederos o causahabientes del fideicomitente al haber éste fallecido.

Párrafo II.- Para los fines indicados en el párrafo que antecede, se tomará en consideración el valor de los bienes involucrados al momento de la transmisión a los herederos o causahabientes de que se trate.

Párrafo III.- El valor a pagar estará sujeto a las penalidades por mora e intereses indemnizatorios previstos por la ley, los cuales tomarán efecto a partir de los plazos legales para fines de las declaraciones sucesorales.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo IV.- En caso de que se disponga que la entrega de los bienes a los fideicomisarios se produzca contra el cumplimiento de plazos o condiciones a partir de la fecha del fallecimiento del fideicomitente, se procederá al pago del impuesto correspondiente bajo los mismos plazos que apliquen conforme al derecho común.

Párrafo V.- El pago del impuesto sucesoral está a cargo de los fideicomisarios. El fiduciario podrá disponer de los recursos del fideicomiso y podrá enajenar cualesquiera activos sean necesarios para dar cumplimiento al pago del impuesto sucesoral por cuenta de los fideicomisarios, si éstos no hubiesen cumplido con dicho pago directamente.

Párrafo VI.- Luego de haber realizado el pago de dicho impuesto, la transferencia de los bienes a favor de los sucesores o causahabientes y legatarios del o de los fideicomitentes no estará sujeta al pago de impuesto alguno, sin importar el tiempo transcurrido para la realización del traspaso.

Artículo 76.- Impuesto sobre la renta. Las rentas obtenidas por el fideicomiso por la explotación o disposición del patrimonio fideicomitado, incluyendo los ingresos derivados de la venta de los bienes fideicomitados, o las rentas y utilidades que resulten de los mismos, estarán sujetas al impuesto sobre la renta en cabeza de los beneficiarios o fideicomisarios del fideicomiso en la proporción que le corresponda a cada uno de acuerdo a sus derechos fiduciarios.

Párrafo I.- Tanto los beneficios como las pérdidas obtenidas por el fideicomiso deberán ser declaradas al beneficiario y a la Administración Tributaria, en un plazo no mayor a noventa (90) días calendarios de la fecha de cierre del ejercicio fiscal.

Párrafo II.- El beneficiario deberá hacer constar las ganancias o las pérdidas recibidas por este concepto en su declaración de impuesto sobre la renta del período fiscal que corresponde a la distribución, quienes deberán pagar el impuesto que corresponda conforme al régimen fiscal que le aplique.

Párrafo III.- Las pérdidas se compensarán de conformidad a lo dispuesto en la normativa fiscal, es decir, basado en el literal "k" del artículo 287 o en virtud del literal "i" del Artículo 289, ambos de la Ley núm. 11-92, del 16 de mayo de 1992, que aprueba el Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones, según fuere el caso.

Párrafo IV.- No obstante, cuando el fideicomiso haya generado beneficios al cierre de un período fiscal y corresponda el pago del impuesto sobre la renta al beneficiario, la fiduciaria deberá ingresar a la Administración Tributaria un diez por ciento (10%) de dichas utilidades como pago a cuenta del impuesto sobre la renta que les corresponde al beneficiario.

Párrafo V.- En el caso particular de los fideicomisos de oferta pública de valores, de los fideicomisos inmobiliarios, dicho pago ascendente al diez por ciento (10%) de los beneficios del fideicomiso será considerado como un pago único y definitivo del impuesto sobre la renta,



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

de conformidad al Artículo 308 de la Ley núm. 11-92, del 16 de mayo de 1992, que aprueba el Código Tributario de la República Dominicana.

Párrafo VI.- Debido al carácter de neutralidad fiscal del fideicomiso, las exenciones fiscales otorgadas al fideicomitente por regímenes tributarios especiales serán extendidas al fideicomiso, siempre y cuando el objeto del fideicomiso sea servir como vehículo para llevar a cabo las actividades del fideicomitente que gozan de la exención fiscal correspondiente, lo cual será determinado por la autoridad tributaria.

Párrafo VII.- En caso contrario, la fiduciaria deberá retener la totalidad del impuesto que corresponda y aportarlo a la administración tributaria por cuenta del fideicomisario o beneficiario.

Artículo 77.- Impuesto a la Ganancia de Capital. En todos los casos en los que la transferencia de activos del fideicomitente al fideicomiso no se encuentre sujeta al impuesto de transferencia conforme a esta ley, dicha transferencia tampoco estará sujeta al impuesto a la ganancia de capital.

Párrafo.- La enajenación de activos de capital que formen parte del patrimonio fideicomitado sí estará sujeta al pago del impuesto, debiendo la fiduciaria realizar el pago del impuesto a la Administración Tributaria, con cargo al patrimonio fideicomitado, por cuenta de los beneficiarios del fideicomiso conforme a la tasa y las condiciones que apliquen a dichos beneficiarios.

Artículo 78.- Impuesto de transferencia. En los casos del impuesto a las ganancias de capital será determinado en la forma prevista en el Artículo 289 de la Ley núm. 11-92, del 16 de mayo de 1992, que aprueba el Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones, en el entendido de que:

- 1) Cuando el fideicomiso transfiera a un tercero un activo de capital que fuere aportado por el fideicomitente, el monto gravable será la diferencia del valor de la transferencia al tercero, menos el costo de adquisición para el fideicomitente ajustado por inflación, tomando en consideración las inversiones realizadas por el fideicomitente y el fideicomiso sobre el activo enajenado;
- 2) Cuando el fideicomiso transfiera a un tercero un activo de capital que fuere adquirido por el fideicomiso, el monto gravable será la diferencia del valor de la transferencia al tercero, menos el costo de adquisición para el fideicomiso ajustado por inflación, tomando en consideración las inversiones realizadas por el fideicomiso sobre el activo enajenado;

Párrafo I.- 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 de la Ley núm. 11-92, del 16 de mayo de 1992, que aprueba el Código Tributario de la República Dominicana.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo II.- No estarán gravadas con el impuesto sobre las ganancias de capital las enajenaciones de activos hechas por el fiduciario, en fideicomisos inmobiliarios con cargo al patrimonio fideicomitado.

Párrafo III.- No 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.

Párrafo IV.- En el caso del párrafo III de este artículo, el activo de capital enajenado se reputará como ingreso en especie del beneficiario o del donatario 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 a los impuestos sobre sucesiones, conforme la Ley núm. 2569, del 4 de diciembre de 1950, de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que coordina y actualiza la legislación anterior y sus modificaciones.

Párrafo V.- En el caso de los fideicomisos de oferta pública y garantía de oferta pública la enajenación de activos de capital estará exenta del impuesto de ganancias de capital para el fideicomiso, sus fideicomitentes y sus beneficiarios.

Artículo 79.- Impuesto sobre activos y a la propiedad inmobiliaria. El fideicomiso se encontrará exento del pago de impuestos sobre activos, incluyendo activos de naturaleza inmobiliaria. No obstante, únicamente para fines fiscales, se entenderá que los activos inmobiliarios se encuentran en el patrimonio del beneficiario o fideicomisario del fideicomiso, según corresponda, quien tributará por dicho concepto bajo las mismas tasas y condiciones que apliquen para el resto de sus activos como persona física o jurídica.

Párrafo I.- De manera particular y excepcional respecto a los fideicomisos cuya finalidad sea el desarrollo de viviendas de bajo costo, así como para los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores y Productos y de alianzas público-privadas, los inmuebles que se encuentren en el fideicomiso no estarán sujetos al pago de impuestos sobre activos o sobre la propiedad inmobiliaria mientras se encuentren en dicho patrimonio.

Párrafo II.- Las disposiciones de este artículo, sobre el impuesto sobre activos y a la propiedad inmobiliaria, entrarán en vigencia en un plazo de un año a partir de la promulgación de esta ley, con el objetivo de que la Dirección General de Impuestos Internos lleve a cabo las adaptaciones operativas, tecnológicas y normativas que sean necesarias para su implementación.

Artículo 80.- Régimen normativo de suministro de información. La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) creará un régimen normativo de información que deberán cumplir los fiduciarios como administradores de los fideicomisos de cualquier clase o tipo. La modalidad, detalles y plazos a cumplir deberán ser determinados mediante norma general por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

CAPÍTULO VIII

DEL RÉGIMEN DE NULIDADES, PROHIBICIONES, TRANSFERENCIA Y TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO

Artículo 81.- Régimen de nulidades del fideicomiso. Será nulo el fideicomiso que se constituya sin los requerimientos de forma y de fondo relativos al acto constitutivo de fideicomiso, conforme a lo dispuesto en esta ley.

Párrafo I.- 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.

Párrafo II.- Si una disposición del acto constitutivo de 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 82.- Fideicomisos prohibidos. Queda prohibido:

- 1) El negocio fiduciario secreto, entendiéndose como tal aquel que no tenga prueba escrita y expresa respecto de la finalidad pretendida por el o los fideicomitentes en virtud del acto;
- 2) Aquel fideicomiso que estipule que el o los fiduciarios adquirirán definitivamente, por causa del negocio fiduciario, la propiedad de los bienes fideicomitidos;
- 3) El fideicomiso en el cual se designe como beneficiario o fideicomisario al o a los fiduciarios, salvo la excepción dispuesta en el artículo 48, párrafo III;
- 4) El fideicomiso constituido en fraude de acreedores o de la Administración Tributaria, el cual podrá ser impugnado en los términos en que lo autoriza el derecho común y esta ley.

Artículo 83.- Transferencia de un fideicomiso. La administración de un fideicomiso podrá ser sustituida y los patrimonios autónomos administrados podrán ser transferidos a otra fiduciaria, por las causales siguientes:

- 1) Cuando el o los fideicomitentes, el o los fideicomisarios y el o los fiduciarios así lo decidan, este derecho debe estar reservado expresamente en el acto constitutivo;
- 2) Cuando la fiduciaria solicite el cese voluntario de sus operaciones y lo autorice la Superintendencia, o cuando la Superintendencia autorice el inicio del proceso de disolución o liquidación del Registro;
- 3) Cuando el supervisor único así lo determine mediante resolución motivada por las causas establecidas en esta ley y sus reglamentos.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Artículo 84.- Notificación o autorización de transferencia. Para transferir un fideicomiso a otra fiduciaria inscrita en el Registro, la fiduciaria de origen deberá notificar de la transferencia al Supervisor, dicha solicitud deberá contener los documentos que se establezca por norma de carácter general.

Artículo 85.- Extinción del fideicomiso. El fideicomiso se extinguirá por la verificación de una cualquiera de las causas siguientes:

- 1) Por la llegada del término indicado en el acto constitutivo;
- 2) Por la realización del objeto para el cual fue constituido, cuando dicho objeto fuere realizado previo a la llegada del término;
- 3) Por haberse cumplido la condición resolutoria a que hubiese estado sujeto;
- 4) Por pérdida o extinción total de los bienes objeto del fideicomiso;
- 5) Por la imposibilidad del cumplimiento de sus fines;
- 6) Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o por no haberse verificado dentro del término señalado en su constitución;
- 7) Por convenio expreso entre el o los fideicomitentes, el o los fideicomisarios y el o los fiduciarios;
- 8) Por revocación hecha por el o todos los fideicomitentes cuando éstos se hayan reservado expresamente este derecho en el acto constitutivo;
- 9) Por la muerte del fideicomitente, siempre que no se exprese quiénes los sustituirán de conformidad con las normas previstas en el acto constitutivo o en esta ley;
- 10) En caso de ausencia, renuncia o muerte del o de los fideicomisarios, siempre que no se exprese quiénes los sustituyan de conformidad con las normas previstas en el acto constitutivo o en esta ley;
- 11) 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 seis (6) meses a partir de la renuncia o remoción;
- 12) Por 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 o previsto en el acto constitutivo y, a falta de disposición al respecto, en el término de seis (6) meses a partir de la liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

- 13) Por acciones de terceros que pongan fin al fideicomiso;
- 14) 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;
- 15) A opción de la fiduciaria, por falta de pago de las remuneraciones adeudadas a la fiduciaria, por un período igual o superior a seis meses;
- 16) Por la declaración de nulidad del Contrato de Fideicomiso;
- 17) Por las razones adicionales que puedan establecerse en el acto constitutivo de fideicomiso.

Párrafo.- Ocurrida una de las causas de extinción del fideicomiso, se abrirá el periodo de liquidación.

Artículo 86.- Actuaciones a ejecutar durante el período de liquidación. Durante el periodo de liquidación, deberán ejecutarse las siguientes actuaciones, en la forma que determine el acto constitutivo:

- 1) Hacer líquidas las inversiones que pudiera tener el patrimonio autónomo;
- 2) Efectuar el pago de todos los pasivos que pudiera tener el patrimonio autónomo;
- 3) Efectuar la restitución y/o entrega de los bienes registrados a favor del fideicomiso, conforme se haya establecido en el acto de constitución del fideicomiso;
- 4) El fiduciario deberá presentar la rendición final de cuentas;
- 5) El fiduciario deberá presentar la declaración jurada final de impuesto sobre la renta, ante la administración local correspondiente. A esta declaración deberá adjuntarse el Formulario final de Declaración Jurada Anual del Impuesto sobre la Renta, debidamente completado y la comunicación de solicitud de disolución.
- 6) El fiduciario deberá remitir a la Superintendencia de Bancos, para fines de registro, una copia de los documentos que avalen la terminación del fideicomiso, luego de haber cumplido con las formalidades requeridas ante la Cámara de Comercio y Producción correspondiente.

Párrafo.- A partir de la liquidación del fideicomiso, el Fideicomitente y/o los Fideicomisarios, serán los únicos responsables, de pleno derecho y sin necesidad de suscribir documentos adicionales, de cualquier pasivo o contingencias fiscales que puedan surgir de una determinación realizada por la Dirección General de Impuestos Internos respecto de períodos fiscales anteriores a la terminación del fideicomiso bajo las condiciones que establece la ley



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

aplicable, salvo que dicho pasivo, contingencia o compromiso haya sido causado por falta dolosa o negligencia de la fiduciaria.

Artículo 87.- Terminación por Revocación del Fideicomitente. Cuando el o los fideicomitentes se hayan reservado el derecho de revocar el fideicomiso, podrán proceder a la revocación del mismo mediante notificación por acto de alguacil, o en la forma prevista el acto constitutivo de fideicomiso, dirigida a la fiduciaria realizando mención expresa de su intención de revocar el fideicomiso constituido, la que implicará de pleno derecho:

- 1) La autorización a la fiduciaria a llevar a cabo todos los procedimientos y suscribir cualesquiera documentos sean necesarios para proceder con la terminación del fideicomiso en representación del fideicomiso y del fideicomitente mismo;
- 2) La autorización a la fiduciaria para liquidar cualesquiera pasivos fiscales y compromisos con terceros que hayan sido contraídos o garantizados por el fideicomiso;
- 3) La autorización a la fiduciaria para que ésta solvente con cargo al patrimonio fideicomitado la remuneración fiduciaria y todos los gastos asociados a la terminación del fideicomiso, sin limitación alguna;
- 4) La autorización a la fiduciaria respecto de la transferencia en provecho del fideicomitente o de la persona que se establezca en el acto constitutivo, de todos los activos y pasivos que puedan existir en el patrimonio fideicomitado al momento de la revocación;
- 5) El reconocimiento del fideicomitente de que, a partir de la terminación del fideicomiso, será el único responsable de cualesquiera pasivos, contingencias o compromisos de naturaleza fiscal o de cualquier otra, salvo que dicho pasivo, contingencia o compromiso haya sido causado por falta dolosa o negligencia de la fiduciaria.

Párrafo I.- La efectividad de la revocación del fideicomiso y, por tanto, la extinción del mismo, se encontrará sujeta a la materialización de las garantías fiduciarias que hayan sido emitidas o al saldo, por parte del fideicomitente o con cargo al patrimonio fideicomitado, de las obligaciones garantizadas y al saldo de la remuneración fiduciaria y el reembolso de gastos al que ésta pueda tener derecho.

Párrafo II.- Se entenderá que el fideicomiso ha sido extinguido y que los activos y pasivos del mismo han sido transferidos al fideicomitente o a quien corresponda, en el momento en que la fiduciaria deposite ante la Superintendencia de Bancos la notificación de la revocación por parte del fideicomitente, y la declaración de la fiduciaria de que no existen garantías fiduciarias emitidas con cargo al patrimonio del fideicomiso, y que la fiduciaria no presenta objeción a la revocación del fideicomiso por encontrarse el fideicomitente al día con sus compromisos financieros frente a la fiduciaria.

Artículo 88.- Terminación por decisión judicial o arbitral. En caso de que exista una sentencia o laudo arbitral con la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada que ponga fin



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

al acto constitutivo de fideicomiso, el fideicomiso se considerará terminado y todos los activos y pasivos transferidos al fideicomitente, o a quien corresponda según la sentencia o laudo arbitral emitido al efecto, desde el momento en que dicha decisión haya obtenido la autoridad la cosa irrevocablemente juzgada y haya sido efectivamente notificada a la fiduciaria.

Artículo 89.- Terminación por diligencia de la fiduciaria. Cuando la terminación del fideicomiso contemplado sea a diligencia de la fiduciaria o en el acto constitutivo, la fiduciaria notificará a la Superintendencia y al fideicomitente sobre la terminación del fideicomiso, a este último mediante acto de alguacil o en la forma que se determine en el acto constitutivo, la que deberá incluir, como mínimo:

- 1) Mención específica de la causa que se alega para la terminación del fideicomiso y la justificación correspondiente;
- 2) La rendición final de cuentas;
- 3) El desglose de los activos y pasivos que serían transferidos al fideicomitente o a quien corresponda según el acto constitutivo de fideicomiso;
- 4) La fecha efectiva de la terminación del fideicomiso, la cual será al menos treinta días luego de la notificación.

Párrafo.- Se entenderá que el fideicomiso ha sido extinguido y que los activos y pasivos del mismo han sido transferidos al fideicomitente o a quien corresponda, en el momento en que la Superintendencia de Bancos autorice la terminación del fideicomiso.

Artículo 90.- Registro de transferencia de activos. Tanto la fiduciaria como el fideicomitente, o la persona en cuyo provecho hayan sido transferidos los activos del fideicomiso, podrán hacer valer la documentación que sustenta la terminación del fideicomiso ante el registro de títulos, la Dirección General de Impuestos Internos, o la autoridad que corresponda, quienes procederán con la inscripción y registro del traspaso correspondiente.

Artículo 91.- Liquidación del fideicomiso por insuficiencia de fondos. El proceso de liquidación de un fideicomiso por insuficiencia de fondos debe ser decidido y regulado por las partes, de manera obligatoria, en el contrato de fideicomiso.

CAPITULO IX

DE LAS MODALIDADES DE FIDEICOMISO

Artículo 92.- Fideicomiso de planificación sucesoral. El fideicomiso de planificación sucesoral es aquel que incluye en sus objetivos mantener su vigencia luego del fallecimiento del o de los fideicomitentes, para que el fiduciario ejerza actos de administración o disposición sobre el patrimonio fideicomitado, conforme a las instrucciones provistas por el fideicomitente en el acto constitutivo o en el memorando adicional de voluntad, en provecho de los sucesores o causahabientes de dicho fideicomitente, que son designados como fideicomisarios.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo I.- El fideicomiso de planificación sucesoral se constituye mediante acto bajo firma privada.

Párrafo II.- Una vez constituido el fideicomiso, conforme a lo dispuesto en esta ley, el o los fideicomitentes podrán instrumentar con posterioridad a la constitución del mismo, las instrucciones al o a los fiduciarios sobre los actos de administración y disposición, y la distribución de los beneficios derivados de los bienes fideicomitados en beneficio de sus sucesores o causahabientes y legatarios tras el fallecimiento del fideicomitente.

Párrafo III.- El acto contentivo de dichas instrucciones se reputará una modificación al acto constitutivo de fideicomiso, por lo que sólo podrá ser realizado en los casos de fideicomisos revocables.

Párrafo IV.- Para fines de inscripciones o registro del acto por ante el Registro Civil, aplicarán únicamente las tasas previstas para contratos sin cuantía.

Párrafo V.- Con posterioridad a dicho registro, una copia certificada de este acto deberá ser registrada en el Registro Mercantil. Cuando se trate de entidades de intermediación financiera, estas deberán notificar dicha inscripción a la Superintendencia de Bancos.

Párrafo VI.- 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, cuya violación conlleva la nulidad, únicamente, de las disposiciones del fideicomiso que violen la reserva legal hereditaria.

Párrafo VII.- Al tiempo de abrirse la sucesión, los herederos reservatarios del fideicomitente o sus causahabientes pueden exigir la reducción de la parte que exceda a la porción disponible, de conformidad con lo establecido en el artículo 920 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana.

Párrafo VIII.- El fideicomitente podrá disponer en fideicomiso sobre la totalidad de su patrimonio o de cualquier proporción del mismo. La determinación del patrimonio relictivo del fideicomitente, para fines de la legítima hereditaria, incluirá tanto los bienes fideicomitados como los personales del fideicomitente.

Párrafo IX.- No existirá violación a la legítima hereditaria en tanto la distribución del patrimonio relictivo haya sido en beneficio de los herederos reservatarios del fideicomitente en las proporciones mandatorias previstas en el artículo 913 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana.

Párrafo X.- Se admite que los activos permanezcan en el fideicomiso hasta el cumplimiento de las condiciones o plazos que hayan sido establecidas por el fideicomitente respecto de cada sucesor o causahabiente particular.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo XI.- El establecimiento de dichas condiciones no se considerará violación a la legítima hereditaria siempre y cuando no tengan como propósito desheredar a un heredero legítimo, salvo que se haya cumplido con los procedimientos establecidos en la ley para tales fines.

Artículo 93.- Fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos. Los fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos se refieren a aquellos fideicomisos sin fines de lucro cuyo objeto sea el mantenimiento y preservación de patrimonios culturales, tales como museos, o la promoción y fomento de la educación, o la ejecución de labores filantrópicas de cualquier tipo, entre otros.

Párrafo I.- Los fideicomisos establecidos en este artículo son incorporados de la misma forma que el resto de los fideicomisos, y tendrán de pleno derecho y sin necesidad de procedimiento o registro previo, el mismo tratamiento fiscal que las asociaciones sin fines de lucro, reguladas por la Ley núm. 122-05, del 8 de abril de 2005, sobre regulación y fomento de las asociaciones sin fines de lucro en la República Dominicana.

Párrafo II.- Este tipo de fideicomiso se incorporará conforme a las mismas reglas generales que son aplicables al resto de los fideicomisos.

Artículo 94.- Fideicomiso de Administración. Es la modalidad de fideicomiso, mediante la cual el o los fideicomitentes transfieren activos para su tenencia y administración por el fiduciario, conforme las instrucciones impartidas en el acto constitutivo de fideicomiso.

Artículo 95.- Fideicomiso inmobiliario. Son aquellos cuyo objetivo primordial es la inversión en proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta, o arrendamiento. Adicionalmente, pueden adquirir bienes raíces para la generación de plusvalías.

Artículo 96.- Tramitación de documentos para los proyectos de construcción de viviendas. El Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones, los ayuntamientos y otros organismos públicos que intervengan directa o indirectamente en la aprobación de los planos y estudios, en el otorgamiento de licencias y permisos, entre otras actuaciones administrativas indispensables para el desarrollo y la construcción de viviendas, deberán facilitar, coordinar y acordar entre sí los requerimientos a cumplir por el solicitante, los plazos en los cuales pueden realizar los estudios y las verificaciones correspondientes e identificar el área y el personal que en sus instituciones serán responsables de la aprobación y cumplimiento de su tramitación, de modo que puedan interactuar entre sí y cumplir con las respectivas actuaciones de forma eficiente y ágil.

Párrafo.- Mediante esta ley todos los organismos públicos, gobiernos municipales y demás entes gubernamentales que intervengan directa o indirectamente en la aprobación de los planos y otorgamiento de licencias, permisos, aprobaciones de estudios, entre otros, indispensables para el desarrollo y la construcción de viviendas, deberán facilitar, coordinar y acordar con el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones, los requerimientos a cumplir



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

por el solicitante, los plazos en los cuales pueden realizar los estudios y verificaciones correspondientes e identificar el área y el personal de contacto en sus instituciones que será responsable de la aprobación y cumplimiento del trámite a su cargo, de modo que el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones pueda administrar y otorgar en forma eficiente y ágil respuesta en torno a una solicitud recibida.

Artículo 97.- Deberes del MIVHED. El Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones tendrá el deber de controlar la calidad de ejecución y el cumplimiento de los plazos y procesos acordados, los cuales hará públicos en una resolución en la que se detallarán la totalidad de requerimientos a cumplir por los solicitantes para la recepción de sus expedientes y el plazo en el cual otorgará respuesta definitiva sobre la evaluación que en forma paralela realizarán bajo su coordinación, todos los actores que intervengan, previo a la aprobación o rechazo del desarrollo y construcción de un proyecto de viviendas, por lo que:

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

Párrafo I.- Los empleados y funcionarios de las dependencias y entes que intervengan en este proceso de aprobación, que por su negligencia o imprudencia no cumplan con sus funciones, ni respeten los plazos de entrega de los resultados de las evaluaciones a su cargo, comprometerán su responsabilidad y serán pasibles de la imposición de sanciones administrativas en función de las leyes, reglamentos y normas administrativas que crean y



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

rigen las instituciones en las cuales presten servicios, sin perjuicio de las indemnizaciones y sanciones que pudieran ser pronunciadas en su contra por los órganos competentes como resultado de acciones legales civiles o penales que realicen terceros al amparo de la legislación vigente.

Párrafo II.- El plazo en el cual se otorgará respuesta definitiva sobre la evaluación de proyectos de todos los actores que intervengan en forma paralela bajo la coordinación del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones, no podrá ser mayor a los noventa (90) días, contados a partir del depósito de la solicitud correspondiente.

Artículo 98.- Fideicomiso de oferta pública de valores. El Fideicomiso de oferta pública de valores es la modalidad de fideicomiso con cargo a cuyo patrimonio se respaldan emisiones de valores de oferta pública realizadas por el fiduciario con cargo al patrimonio fideicomitado, de conformidad con las disposiciones de Ley núm. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, que modifica la Ley No. 19-00, del Mercado de Valores de la República Dominicana, del 8 de mayo de 2000.

Párrafo I.- Cualquier fideicomiso existente puede convertirse en un fideicomiso de oferta pública de valores si ésta es una de sus finalidades conforme al acto constitutivo o sus adendas, previa aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

Artículo 99.- Fideicomiso en garantía. En el fideicomiso en garantía, los bienes integrados en el patrimonio fideicomitado están destinados a asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones, concertadas o por concertarse, a cargo del fideicomitente, el fideicomiso, del patrimonio fideicomitado de un fideicomiso de cualquier especie, o de un tercero.

Párrafo I.- El acreedor garantizado puede requerir al fiduciario la realización o enajenación de acuerdo al procedimiento establecido en el certificado de garantía fiduciaria expedido al efecto por la fiduciaria y suscrito por el acreedor, salvo en los casos en los que el fideicomiso de garantía se constituya como garantía de una emisión de oferta pública de valores, en cuyo caso el procedimiento de realización de la garantía debe constar en el acto constitutivo.

Párrafo II.- El fideicomiso en garantía disfrutará de los beneficios fiscales establecidos por esta ley para los fideicomisos de oferta pública cuando éste se constituya como garantía de una emisión de oferta pública de valores realizada por el fideicomitente o un tercero.

Párrafo III.- Cualquier fideicomiso, sin importar su naturaleza, podrá emitir garantías fiduciarias siempre que dicha facultad se haga constar en el acto constitutivo o cualquier adenda del mismo.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo IV.- Los procedimientos de realización de la garantía fiduciaria serán los establecidos en certificado de garantía fiduciaria.

Artículo 100.- Enajenación de la garantía. El proceso de realización o enajenación de la garantía será extrajudicial y debiendo en todo caso pactarse como mínimo lo siguiente:

- 1) Forma en la que el acreedor garantizado debe dar aviso a la fiduciaria sobre el incumplimiento de la obligación garantizada y solicitar la realización de la garantía;
- 2) Un plazo de al menos diez (10) días contados a partir del aviso del incumplimiento de la obligación garantizada, para que la fiduciaria notifique por escrito al o los fideicomitentes la solicitud realizada por el o los acreedores garantizados. Deberá remitirse una copia del aviso recibido de parte del acreedor garantizado;
- 3) Un plazo de al menos diez (10) días para que el deudor proceda a dar cumplimiento a la obligación, o presente documentos que comprueben que ha satisfecho la o las obligaciones, o el documento que compruebe la prórroga del plazo o la novación de la obligación. Vencido el plazo sin que se presente prueba de lo anterior, la fiduciaria procederá a comercializar y enajenar extrajudicialmente el o los bienes o derechos fideicomitados siguiendo los mecanismos, procedimientos términos y condiciones pactados en el acto constitutivo de fideicomiso;
- 4) Dichos procedimientos de comercialización y enajenación de los activos otorgados en garantía, deberán extenderse por al menos tres (3) meses antes de que se pueda proceder con la dación en pago de los activos en provecho del acreedor garantizado;
- 5) En caso de que la garantía se haya otorgado sobre varios bienes, deberá establecerse la forma y orden en el cual se irán realizando;
- 6) Determinación de la metodología para establecer los precios de venta de los activos otorgados en garantía, los cuales no necesariamente guardarán relación con el valor de la deuda garantizada, sino con el valor del activo. La dación en pago, en cambio, si llegare a ocurrir, será por el valor de la deuda;
- 7) El orden en el que la fiduciaria aplicará el producto de la realización del bien.

Párrafo I.- En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, si quien detenta la posesión del bien fideicomitado se niega a devolverlo a la fiduciaria, esta se encontrará facultada para exigir, a la autoridad competente, el auxilio de la fuerza pública para desalojar a cualquier ocupante o poseedor del activo que sirve como garantía.

Párrafo II.- La autoridad competente otorgará el auxilio de la fuerza pública de manera ágil y sin procedimiento judicial previo, salvo en caso de que se trate de arrendatarios distintos al fideicomitente, beneficiario, fideicomisario, o el deudor de la obligación garantizada, en cuyo caso se procederá ante la jurisdicción ordinaria.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo III.- El fideicomitente que se encuentre ocupando el inmueble o en posesión de activos mobiliarios que hayan sido colocados en garantía a través del fideicomiso, y se rehusare a hacer entrega de los mismos a la fiduciaria, estará sujeto a las sanciones penales que aplican al abuso de confianza.

Párrafo IV.- La realización de la garantía fiduciaria es un procedimiento extrajudicial. Si el fideicomitente o cualquier persona incoare cualesquiera acciones tendentes a suspender, impedir, o de cualquier forma limitar la efectividad de la garantía otorgada y la realización de la misma, la fiduciaria podrá continuar libremente con el procedimiento de realización acordado sin comprometer su responsabilidad, a menos que haya intervenido una sentencia o laudo arbitral con la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada ordenando la suspensión, nulidad o modificación del proceso de materialización de la garantía.

Párrafo V.- Si la garantía fiduciaria se realiza antes de que intervenga una decisión judicial o arbitral que la suspenda, anule o la afecte de cualquier forma, cualquier derecho de repetición o de reclamación por daños y perjuicios podrá ser únicamente incoado en contra del acreedor, el fideicomitente o de quien aplique, pero no de la fiduciaria a menos de que se trate de una violación de su parte al procedimiento de realización de garantía acordado.

Párrafo VI.- Cualquier tercero que adquiere un activo producto de la realización de una garantía fiduciaria, será considerado como un tercero adquirente de buena fe.

Párrafo VII.- La adquisición del activo mediante compra, dación en pago o cualquier forma de transferencia que corresponda como resultado de la realización de la garantía fiduciaria, extinguirá todas las hipotecas, cargas, gravámenes o derechos de terceros sobre los activos transferidos, incluyendo cualquier litis sobre derechos registrados, esta lista enunciativa y no limitativa, y los acreedores no tendrán ya más acción que sobre el importe de la venta que haya sido recibido por el deudor.

Párrafo VIII.- Todos los costos en los que se incurra durante el proceso de realización de la garantía y los honorarios pendientes de pago de la Fiduciaria serán cubiertos con prelación con las sumas obtenidas de la venta de los bienes fideicomitidos.

Párrafo IX.- En caso de dación en pago en provecho del acreedor, dichos costos serán cubiertos por quien indique el acto constitutivo del fideicomiso, y en caso de omisión, por el acreedor garantizado.

Párrafo X.- La fiduciaria no será responsable, si los valores resultantes luego de producirse la venta, no son suficientes para cubrir el pago de los gastos y costos generados con cargo al fideicomiso, así como los costos del proceso de realización de la garantía y los gastos del fideicomiso conforme a la prelación de pagos acordada.

Párrafo XI.- En el caso del párrafo X, el fideicomitente será responsable de asumir los mismos en su totalidad.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo XII.- La Fiduciaria entregará al Fideicomitente, o a quién corresponda conforme al acto constitutivo, el cien por ciento (100%) de los excedentes o bienes que quedaren luego de pagados los costos y gastos previamente indicados.

Párrafo XIII.- El fideicomiso en garantía disfrutará de los beneficios fiscales establecidos por esta ley para los fideicomisos de oferta pública cuando éste se constituya como garantía de una emisión de oferta pública de valores realizada por el fideicomitente o un tercero.

Artículo 101.- Fideicomiso de alianzas público privadas. Es el fideicomiso constituido por el ente privado adjudicatario de un contrato de alianza público privada, al amparo de la legislación sobre la materia, con el objeto de gestionar los ingresos, recursos y activos relacionados con la alianza público-privada, así como de emitir y respaldar emisiones de oferta pública de valores para estos fines y garantizar los endeudamientos contratados por el fideicomiso y/o el fideicomitente.

Párrafo I.- El fideicomiso de alianzas público-privada es de naturaleza privada, aunque el Estado funja como fideicomisario o beneficiario del fideicomiso, o mantenga respecto del mismos derechos de información, participación en comités, o cualesquiera otros derechos que se establezcan en el contrato de alianza público-privada.

Artículo 102.- Otras clases de fideicomiso. En adición a las modalidades de fideicomiso descritas en este capítulo, se podrán constituir otras clases de fideicomisos, los cuales estarán sujetos a las disposiciones de esta ley, las leyes vigentes en la República Dominicana y de las demás normas que emitan los órganos supervisores competentes.

Párrafo I.- La denominación de un fideicomiso no impide que el acto constitutivo o sus adendas incluyan elementos de otros tipos de fideicomiso como la emisión de garantías fiduciarias, oferta pública de valores, planificación sucesoral, administración, entre otros.

Párrafo II.- Sin importar la modalidad de constitución, los fideicomisos podrán acceder al mercado de valores como alternativa de financiamiento mediante la emisión de valores de oferta pública.

Párrafo III.- En cuyo caso, la sociedad fiduciaria que emita valores de oferta pública con cargo al fideicomiso, en adición, deberá cumplir con las disposiciones de la Ley núm. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, que modifica la Ley No. 19-00, del Mercado de Valores de la República Dominicana, del 8 de mayo de 2000.

Párrafo III.- Los fideicomisos que sean creados en cumplimiento de la Ley núm. 183-02, del 21 de noviembre de 2002, que aprueba la Ley Monetaria y Financiera y la Ley núm. 92-04, del 27 de enero de 2004, crea el Programa Excepcional de Prevención del Riesgo para las Entidades de Intermediación Financiera, para casos de resolución de entidades de intermediación financiera o para cualquier otro fin regulatorio gozarán de un régimen diferenciado de registro de fideicomisos y exenciones tributarias totales cuando estos se



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

originen por mandato de instituciones supervisoras o reguladoras, como la Superintendencia de Bancos, el Banco Central o la Junta Monetaria.

Párrafo IV.- Cuando la Superintendencia de Bancos, el Banco Central o la Junta Monetaria requieran la constitución de patrimonios fideicomitidos que requieran de transferencias de bienes muebles e inmuebles, el Registro Inmobiliario y la Dirección General de Impuestos Internos deberán proceder con su transferencia inmediata y gratuita.

TITULO III

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

CAPÍTULO I

DE LA DENOMINACIÓN, CONCEPTO Y CARACTERISTICAS BÁSICAS DE LOS TIPOS DE VALORES E INSTRUMENTOS

Artículo 103.- Denominación y concepto de los tipos de valores e instrumentos. Las entidades de intermediación financiera autorizadas a operar en el país al amparo de la **Vista:** La Ley núm. 183-02, del 21 de noviembre de 2002, que aprueba la Ley Monetaria y Financiera y las entidades con leyes especiales que así lo especifiquen, podrán emitir valores de oferta pública, así como otros instrumentos para la captación de recursos destinados al financiamiento hipotecario a la vivienda y al sector construcción en general, siempre que los mismos cumplan con lo establecido en esta ley y en los reglamentos que en esta materia adopte la Junta Monetaria.

Artículo 104.- Valores a utilizar por las entidades financieras. Entre los valores e instrumentos para el financiamiento de la vivienda y la construcción que podrán utilizar las entidades de intermediación financiera autorizadas y las regidas por leyes especiales, se encuentran los siguientes:

1) Letras hipotecarias: Son valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, como mecanismo para financiar nuevos préstamos hipotecarios a la vivienda y al sector hipotecario en general, los cuales constituyen a su vez la garantía global de los valores a ser colocados, y cuyas condiciones de monto, tasa de interés y plazo estén calzadas con las consignadas en dichos préstamos, siempre que se cumpla con lo establecido en esta ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria;

2) Bonos hipotecarios: Son valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la garantía de préstamos hipotecarios existentes registrados en el activo de estas, cuyas condiciones sean compatibles con las consignadas en dichos títulos, siempre que se cumpla con lo establecido en esta ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

- 3) Cédulas hipotecarias: Son valores a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la finalidad de captar recursos directamente del público para financiar préstamos hipotecarios a la vivienda y al sector hipotecario en general, los cuales a su vez constituyen su garantía, siempre que se cumpla con lo establecido en esta ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria;
- 4) Contratos de participación hipotecaria: Son instrumentos de deuda emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la garantía de préstamos hipotecarios registrados en el activo de estas, cuyos derechos son cedidos a un inversionista mediante contrato, siempre que se cumpla con lo establecido en esta ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria;
- 5) Mutuos hipotecarios endosables: Son préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados directamente del público por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, que tienen como garantía la primera hipoteca sobre bienes inmuebles presentados por el deudor, y consignan la estipulación previa de que pueden ser cedidos a terceros, siempre que se cumpla con lo establecido en esta ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria;
- 6) Mutuos hipotecarios no endosables: Son préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados del público por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, que tienen como garantía la primera hipoteca sobre bienes inmuebles presentados por el deudor y consignan la estipulación previa de que no pueden ser cedidos a terceros, siempre que se cumpla con lo establecido en esta ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria.
- 7) Valores de fideicomisos: Son aquellos valores que están respaldados por fideicomisos de oferta pública dentro de un proceso de titularización, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores y las disposiciones que se establecen en esta ley;
- 8) Valores titularizados: Son valores de oferta pública originados mediante procesos de titularización, emitidos por una sociedad titularizadora con cargo a un patrimonio separado, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores y las disposiciones que se establecen en esta ley;
- 9) Otros valores o instrumentos que autorice la Autoridad Monetaria y Financiera orientado al desarrollo del mercado hipotecario.

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

Artículo 105.- Características mínimas de los valores. Los valores para el financiamiento a la vivienda y el sector construcción tendrán las características generales siguientes:



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

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

CAPÍTULO II

DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y LA INEMBARGABILIDAD

Artículo 106.- Préstamos hipotecarios para la vivienda. Los préstamos hipotecarios para la vivienda y la construcción, financiados a través de estos valores e instrumentos hipotecarios deberán otorgarse bajo las características y condiciones que establezca la Junta Monetaria, y estarán bajo la supervisión de la Superintendencia de Bancos.

Artículo 107.- Inembargabilidad. Los préstamos hipotecarios que tuvieren una entidad de intermediación financiera como respaldo de la emisión de valores debidamente autorizados, así como los flujos originados por los pagos de dichos préstamos considerados individualmente o de conjunto, no serán objeto de embargo trabado en manos de los deudores por acreedores de la entidad de intermediación financiera originadora de la cartera de préstamos y emisora de los valores respaldados por la misma.

Artículo 108.- Oposición. Los préstamos hipotecarios que tuvieren una entidad de intermediación financiera como respaldo de la emisión de valores debidamente autorizados, así como los flujos originados por los pagos de dichos préstamos considerados individualmente o de conjunto, tampoco serán objeto de oposiciones gravámenes u otras



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

acciones trabadas en manos de los deudores por acreedores de la entidad de intermediación financiera originadora de la cartera de préstamos y emisora de los valores respaldados por la misma.

CAPÍTULO III

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

Artículo 109.- Disposición general. La emisión de valores de oferta pública a los que se refiere este capítulo estará regulada por las disposiciones de la Ley sobre Mercado de Valores, su reglamento y la normativa complementaria, así como por las establecidas en este capítulo.

Párrafo I.- En el caso de que la emisión de estos valores vaya a ser efectuada por entidades de intermediación financiera autorizadas a tales fines, aplicarán en adición, y de manera previa, las establecidas en este capítulo en lo atinente al Régimen de Autorizaciones de la Superintendencia de Bancos.

Párrafo II. - Tanto la Superintendencia de Bancos como la Superintendencia de Valores deberán elaborar, respectivamente, el reglamento o procedimiento abreviado que regirá para la aprobación de la emisión de estos valores de oferta pública, lo cual deberá ser aprobado por la Junta Monetaria y el Consejo Nacional de Valores, respectivamente, dentro de un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de esta ley.

Artículo 110.- Régimen de autorización general en la Superintendencia de Bancos. La entidad de intermediación financiera que se proponga emitir los valores de oferta pública contemplados en los literales 1) y 2) del Artículo 105, deberá remitir a la Superintendencia de Bancos una solicitud de registro en la que se especifiquen las informaciones que fueren requeridas al efecto en el reglamento al que se refiere el párrafo II del artículo 109.

Párrafo I.- La Superintendencia de Bancos dispondrá de un plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la recepción de la indicada solicitud, para pronunciarse sobre la misma.

Párrafo II.- En caso de que emita un dictamen favorable, dicho organismo registrará la emisión de los valores de que se trate, de lo cual dejará la constancia respectiva.

Artículo 111.- Régimen de autorización general en la Superintendencia de Valores. La entidad de intermediación financiera que se proponga emitir los valores de oferta pública a los que se refieren los numerales 1) y 2) del artículo 104, deberá remitir a la Superintendencia de Valores una solicitud de autorización y registro en la que se especifiquen las informaciones que fueren requeridas al efecto, según determine reglamentariamente dicho organismo.

Párrafo I.- El proceso señalado en este artículo podrá ser iniciado concomitantemente con el gestionado ante la Superintendencia de Bancos.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Párrafo II.- La Superintendencia de Valores deberá responder la indicada solicitud de autorización dentro del plazo de treinta (30) días acorde a lo dispuesto en el párrafo III del artículo 6 de la Ley núm. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, que modifica la Ley No.19-00, del Mercado de Valores de la República Dominicana, del 8 de mayo de 2000, contados a partir de la recepción de la información requerida completa.

Párrafo III .- En caso de que emita un dictamen favorable, dicho organismo registrará la emisión de los valores, de lo cual dejará la constancia respectiva. que se entregará a la entidad de que se trate.

Artículo 112.- Inversión por Parte de los Fondos de Pensiones. Para que los valores de oferta pública a los que se refieren los numerales 1) y 2) del artículo 104 que antecede puedan ser objeto de inversión por parte de los fondos de pensiones, aplicarán las disposiciones establecidas al respecto en la Ley sobre Sistema de Seguridad Social, su reglamento y normas complementarias, así como las establecidas en los párrafos de este artículo.

Párrafo I.- Los emisores interesados en que los valores indicados en este artículo puedan ser objeto de inversión por parte de los fondos de pensiones, deberán presentar su solicitud a la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión (CCRLI) con sede en la Superintendencia de Pensiones, en base a los requerimientos establecidos en la normativa dictada al efecto.

Párrafo I.- Las instancias correspondientes que tienen a su cargo la Evaluación y Recomendación Técnica de estas solicitudes tendrán un plazo de hasta diez (10) días hábiles, contado a partir de la recepción de toda la documentación requerida, para presentar la misma a la referida Comisión Clasificadora.

Párrafo II.- La comisión señalada en este artículo tendrá a su vez, un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, contado a partir de la recepción de la referida Evaluación y Recomendación Técnica por parte de sus miembros, para pronunciarse caso por caso, ya sea aprobando, rechazando o emitiendo una opinión con salvedad, respecto a la solicitud de que se trate, y conforme a lo establecido en la citada Ley de Seguridad Social y sus normas complementarias.

Párrafo III.- Se dispone de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles para aquellos casos en que se requiera de una evaluación más exhaustiva, y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

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

CAPÍTULO IV

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



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Artículo 113.- Régimen aplicable en caso de disolución y/o liquidación. Al inicio de todo proceso de disolución y/o liquidación de una entidad de intermediación financiera, los valores para el financiamiento de la vivienda y la construcción emitidos y en circulación serán considerados como "obligaciones privilegiadas" y serán transferidos conjuntamente con los préstamos hipotecarios que los respaldan y sus respectivas garantías hipotecarias a otra entidad de intermediación financiera autorizada, o en ausencia de propuestas de adquisición de dichas obligaciones y activos por parte de una entidad de intermediación financiera, se faculta a la Junta Monetaria a determinar, caso a caso, el tratamiento a otorgar, todo ello, en base al reglamento que para tales fines dicte dicho organismo, por lo que tales pasivos y activos serán excluidos de la masa de liquidación y manejados contablemente en forma separada, quedando ampliado el literal e) del artículo 63 de la Ley núm. 183-02, del 21 de noviembre de 2002, que aprueba la Ley Monetaria y Financiera y sus modificaciones.

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

Artículo 114.- Facultad normativa. Plazo para dictar reglamentos necesarios. Sin perjuicio de lo previsto por esta ley, los órganos de la Administración Monetaria y Financiera, el Consejo Nacional de Valores y la Superintendencia de Valores adoptarán los reglamentos, circulares e instructivos que sean necesarios, a fin de complementar y regular el procedimiento de emisión y colocación de los valores para facilitar el financiamiento a la vivienda y la construcción en la República Dominicana, de conformidad con lo establecido en esta ley.

Párrafo.- La Junta Monetaria dictará los reglamentos correspondientes a los valores para facilitar el financiamiento de la vivienda, así como las modificaciones necesarias a la resolución que regula la emisión de Letras Hipotecarias, de manera que la misma se corresponda con las disposiciones de este capítulo, todo ello en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de esta ley.

CAPÍTULO V

DE LOS SEGUROS RELACIONADOS A LOS INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS

Artículo 115.- Concepto de Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA). Es la modalidad de seguro que ofrece cobertura de pérdidas en préstamos hipotecarios como resultado del incumplimiento de pago del deudor.

Artículo 116.- Contratación opcional del Seguro FHA. Las entidades de intermediación financiera podrán asegurar la totalidad o parte de sus préstamos hipotecarios a su discreción, con la cobertura del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Artículo 117.- Transferibilidad del Seguro FHA. Una vez emitida una póliza del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), su administración quedará a cargo de la entidad de intermediación financiera que otorgó el préstamo.

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

Artículo 118.- Seguro hipotecario privado contra incumplimiento. Las entidades de intermediación financiera podrán contratar, a su costo, con las compañías de seguros debidamente autorizadas para operar en la República Dominicana, pólizas de seguros privadas para la cobertura de pérdidas en préstamos hipotecarios como resultado de incumplimiento de pago del deudor, de conformidad con lo que al respecto disponga la Superintendencia de Seguros.

Párrafo I.- Las pólizas señaladas deberán cumplir con las condiciones de cobertura establecidas por los órganos de la Administración Monetaria y Financiera para el tipo de préstamo de que se trate, tomando en consideración las restricciones establecidas en esta ley.

Párrafo II. - Las disposiciones establecidas en el artículo 117, relativo a la cesión de préstamos hipotecarios asegurados, serán aplicables a los casos de créditos con seguro hipotecario privado, en cuyo caso la entidad de que se trate deberá hacer la notificación a la que se refiere el mismo, a la Superintendencia de Bancos.

Artículo 119.- Acuerdos de cobertura o certificaciones. Las entidades de intermediación financiera podrán suscribir acuerdos de cobertura tendentes a asegurar el pago y rendimiento de los préstamos, instrumentos financieros o valores emitidos con cargo a carteras de préstamos, certificados de títulos que amparan la propiedad de las garantías, así como aquellos tendentes a garantizar el riesgo de inflación y de fluctuaciones de tipo cambiario.

Artículo 120.- Facultad normativa. Plazos para dictar reglamentos necesarios. Los órganos de la Administración Monetaria y Financiera, mediante la adopción de reglamentos, circulares y cualquier otro tipo de normas complementarias, deberán establecer, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, los requerimientos para el otorgamiento y funcionamiento de las pólizas de Seguros de Fomento de Hipoteca Asegurada (FHA), las pólizas de Seguro Hipotecario Privado contra Incumplimiento y los términos de los acuerdos de cobertura de que trata el artículo 119 incluyendo las modificaciones necesarias al reglamento sobre Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) existente, para que el mismo se corresponda con las disposiciones de este capítulo, todo ello en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de esta ley.

Párrafo.- 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).



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

CAPITULO VI DE LA TITULARIZACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

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

Artículo 121.- Proceso de titularización. El proceso de titularización de carteras de préstamos hipotecarios estará sujeto a las disposiciones de la Ley sobre Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación y las normas dictadas por la Superintendencia de Valores, y cuando aplique, a las disposiciones de la Ley núm. 183-02, del 21 de noviembre de 2002, que aprueba la Ley Monetaria y Financiera y sus reglamentos de aplicación, a excepción de aquellas que sean contrarias a las establecidas de forma especial por esta ley.

Artículo 122.- Definición de titularización. Para los efectos de esta ley se entenderá como titularización el proceso definido en la Ley núm. 19-00, del 8 de mayo de 2000, que regula el Mercado de Valores en la Republica Dominicana.

Párrafo. - La titularidad de los valores respaldados por el balance residual del patrimonio separado, que se conformará con la cartera de préstamos hipotecarios objeto de titularización, podrá ser expresada a través de valores representativos de la participación de sus adquirientes, quienes únicamente podrán ser los originadores y los inversionistas institucionales, según la definición de éstos dada por el párrafo del artículo 12 de la Ley núm. 19-00, del 8 de mayo de 2000, que regula el Mercado de Valores en la Republica Dominicana.

SECCIÓN II DEL RÉGIMENES PARA PARTICIPAR EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Artículo 123.- Titularizaciones de créditos hipotecarios sin autorización previa de la Superintendencia de Bancos. Cuando las entidades de intermediación financiera debidamente autorizadas por la ley para ello se propongan participar en procesos de titularización, sea como originadores o administradores de carteras de crédito y así dichas entidades de intermediación financiera cedan carteras de crédito para ser titularizadas, o cuando dichas entidades de intermediación financiera se propongan adquirir valores provenientes de la titularización de carteras de créditos hipotecarios, no será necesario obtener previamente autorización alguna por parte de la Superintendencia de Bancos, incluyendo a la que se hace referencia en el Artículo 44 de la Ley núm. 183-02, del 21 de noviembre de 2002, que aprueba la Ley Monetaria y Financiera o en los reglamentos adoptados por la Junta Monetaria, siempre y cuando la operación de titularización cumpla con la condición de que en lo que respecta a la cesión de la cartera sujeta a titularización, en adición a lo previsto en el literal anterior, que el valor de esta no supere el veinte por ciento (20%) del patrimonio técnico de la entidad de que se trate;

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

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

Artículo 124.- Régimen general de autorización previa para titularizaciones. En los casos en que no se cumplan simultáneamente con las dos (2) condiciones establecidas en el artículo 123, es decir, si la entidad no es un Emisor Especializado y la operación supera el veinte por ciento (20%) de su patrimonio técnico, se requerirá la autorización previa de la Superintendencia de Bancos, la cual deberá otorgar su rechazo o no-objeción a la participación de la entidad de intermediación financiera de que se trate para transferir carteras de créditos hipotecarios, en ocasión de procesos de titularización en un plazo no mayor de treinta días calendario, contados a partir de la recepción de la solicitud y de toda la documentación completa requerida al efecto.

Párrafo.- En igual plazo de treinta (30) días calendario, la Superintendencia de Bancos deberá tramitar una solicitud de este tipo a la Junta Monetaria cuando la cartera sujeta a titularización sobrepase del treinta por ciento (30%) del patrimonio técnico de la entidad de intermediación financiera de que se trate, y dicha cartera fuere a traspasarse a una entidad titularizadora como parte de un proceso de titularización.

Artículo 125.- Régimen abreviado de autorización de la Superintendencia de Bancos. Cuando la entidad de intermediación financiera sea un Emisor Especializado, pero su operación de titularización de cartera hipotecaria excede el veinte por ciento (20%) de su patrimonio técnico, la Superintendencia de Bancos contará con un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud y la documentación completa requerida al efecto, de forma reglamentaria por la Junta Monetaria, para que la Superintendencia de Bancos pueda emitir su dictamen.

Párrafo I.- Igual plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la documentación completa requerida, tendrá la Junta Monetaria para responder la solicitud, cuando la cartera sujeta a titularización sobrepase del treinta por ciento (30%) del patrimonio técnico de la entidad de intermediación financiera calificada previamente como emisor especializado, y dicha cartera fuere a traspasarse a una entidad titularizadora, como parte de un proceso de titularización.

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

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

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Artículo 126.- Autorización para venta. La no-objeción otorgada por la Junta Monetaria o la Superintendencia de Bancos, según aplique, a una entidad de intermediación financiera para transferir carteras de créditos en ocasión de procesos de titularización, en los casos en que se requiera sus respectivas autorizaciones, implicará de pleno derecho la autorización para la venta o cesión de dichas carteras a sociedades titularizadoras, así como autorización para actuar como administrador de las carteras a ser transferidas, según sea el caso.

Artículo 127.- Requisito de información. Una vez culminado el proceso de traspaso de la cartera de crédito de que se trate, o se inicie la administración de una cartera titularizada, haya sido o no con aprobación previa conforme a los regímenes descritos en esta ley, la entidad de intermediación financiera correspondiente deberá comunicar por escrito dicha situación y los resultados del proceso a la Superintendencia de Bancos, con la finalidad de mantener informada a dicha institución.

Artículo 128.- Simultaneidad. Estos procesos de autorización podrán ser iniciados concomitantemente con cualquier otro proceso de autorización o registro previo requerido por la ley, pudiendo otorgarse estas autorizaciones con anterioridad a cualquier otra autorización necesaria.

SECCIÓN III

DEL RÉGIMENES DE AUTORIZACIÓN DE VALORES TITULARIZADOS DE OFERTA PÚBLICA E INVERSIÓN POR PARTE DE LOS FONDOS DE PENSIONES

Artículo 129.- Régimen de autorización general en la Superintendencia de Valores. La emisión de valores de oferta pública de Valores Titularizados, como consecuencia de un proceso de titularización de créditos hipotecarios, está sujeta a la autorización y registro previo en la Superintendencia de Valores.

Párrafo.- A los fines de este artículo, la titularizadora que se proponga emitir dichos valores deberá remitir a la Superintendencia de Valores una solicitud de autorización y registro en la que se adjunten las informaciones que fueren requeridas al efecto, según determine dicho organismo reglamentariamente, debiendo el mismo responder la indicada solicitud una vez tenga la documentación completa requerida y dentro del plazo de hasta treinta (30) días de conformidad con lo dispuesto en el Párrafo III del Artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores.

Artículo 130.- Régimen de autorización abreviado en la Superintendencia de Valores. Cuando la titularizadora sea un Emisor Especializado, de acuerdo a lo definido en esta ley, la Superintendencia de Valores tendrá un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud y la documentación completa requerida al efecto reglamentariamente, a los fines de pronunciarse sobre el particular y si la considera favorable, registrará la emisión de los valores titularizados, de lo cual se dejará constancia en la respectiva resolución de inscripción que se entregará a la titularizadora.

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

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

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

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

Párrafo IV.- El resto de la documentación que conforma el proceso de titularización desarrollado, deberá ser depositado por la titularizadora en la Superintendencia de Valores para fines de cumplimiento de esta ley, luego de realizada la emisión de los valores titularizados, conforme al detalle que reglamentariamente establecerá dicho organismo.

Artículo 131.- Programa de Emisiones. Los valores a ser ofertados al público y que formen parte de un proceso de titularización de créditos hipotecarios, podrán ser autorizados por la Superintendencia de Valores para que se emitan mediante una única emisión o mediante emisiones sucesivas que se denominarán como Programa de Emisiones, debiendo cumplir las estructuras de las mismas con los criterios de masificación, homogenización y estandarización, sin perjuicio de los otros establecidos por la regulación del mercado de valores.

Párrafo.- El monto de cada emisión dentro del programa aprobado se especificará en el aviso de oferta pública correspondiente.

Artículo 132.- Vinculación. Las sociedades titularizadoras que realicen procesos de titularización de carteras hipotecarias podrán tener en cada uno de los patrimonios separados, activos que hayan sido originados o vendidos por una entidad de las autorizadas a ello, relacionada con la titularizadora de que se trate, sin ninguna limitación.

Artículo 133.- Inversión por parte de los Fondos de Pensiones. Se considerarán entre los instrumentos financieros de deuda a los que se refiere el Artículo 97 de la Ley que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social, los valores titularizados, entendidos éstos como aquellos valores emitidos y colocados a través de sociedades titularizadoras en ocasión de

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

ofertas públicas de valores, originados en procesos de titularización de carteras de créditos hipotecarios.

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

Párrafo II.- Los emisores interesados en que sus valores titularizados puedan ser objeto de inversión por parte de los fondos de pensiones, deberán presentar su solicitud a la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, con sede en la Superintendencia de Pensiones, en base a los requerimientos establecidos en la normativa indicada en el Párrafo I que antecede.

Párrafo III.- Las instancias correspondientes que tienen a su cargo la evaluación y recomendación técnica tendrán un plazo de hasta diez (10) días hábiles, contados a partir de la recepción de toda la documentación requerida, para presentar la misma a la referida Comisión Clasificadora.

Párrafo IV.- Dicha Comisión tendrá a su vez, un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, contados a partir de la recepción de la referida evaluación y recomendación técnica por parte de sus miembros, para pronunciarse caso por caso, ya sea aprobando, rechazando o emitiendo una opinión con salvedad, respecto a la solicitud de que se trate, y conforme a lo establecido en la citada ley y sus normas complementarias. Se dispone de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles para aquellos casos en que se requiera de una evaluación más exhaustiva, y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

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

Párrafo VI. - La emisión de los valores establecidos en este artículo se regirá por la Ley de Seguridad Social, su reglamento y normas complementarias y las disposiciones establecidas en los párrafos I, II, III, IV y V de este artículo.

SECCIÓN III

DEL PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA DE PRÉSTAMOS, TRATAMIENTO IMPOSITIVO Y DESIGNACIÓN DE REPRESENTANTES DE TENEDORES DE VALORES TITULARIZADOS HIPOTECARIOS

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Artículo 134.- Procedimiento especial. Las cesiones transferencias de las carteras de créditos hipotecarios para fines de titularización constituirán transmisiones plenas e irrevindicables a todos los efectos legales.

Párrafo I.- Las transferencias producen plenos efectos de transmisión de las obligaciones y derechos previstos en los contratos que evidencian la cartera de crédito, incluyendo las garantías y demás derechos accesorios sujetos a registro, sin necesidad de que las inscripciones o anotaciones existentes deban registrarse a nombre de la titularizadora receptora o cesionaria ante las oficinas de registro inmobiliario que correspondan, no ocurriendo una novación del crédito hipotecario, y conservando el cesionario la preferencia original que correspondía al cedente de los créditos hipotecarios en lo que concierne a las garantías otorgadas como seguridad de los mismos.

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

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

Párrafo IV.- 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 esta.

Párrafo V.- Para fines de inscripciones o registro de dicho acto por ante el Registro Civil aplicarán únicamente las tasas previstas para contratos sin cuantía. Una copia certificada de este acto será la inscrita en el Registro de Mercado de Valores y Productos establecido en la Superintendencia de Valores, debiendo estar disponible de manera permanente en los medios electrónicos a su disposición.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Párrafo VI.- 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.

Párrafo VII.- 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 VIII.- En el caso de que el cedente de la cartera de crédito sujeto a titularización, luego de ocurrida la transferencia de la propiedad sobre la misma, haya recibido una denuncia de un embargo trabado en manos de un deudor cedido bajo dicha cartera, deberá notificar por acto de alguacil al embargante sobre la transferencia del crédito hipotecario de que se trate, con indicación de que el embargo trabado deberá ser levantado de inmediato por dicho embargante, so pena de su condenación en daños y perjuicios .

Párrafo IX.- A los fines establecidos en el párrafo VIII de este artículo, el cedente de la cartera deberá avisar a la Campaña 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 X.- Si por encontrarse el cedente de una cartera de créditos hipotecarios inscrito como acreedor hipotecario ante las oficinas de registro inmobiliario correspondiente, cualquier acreedor hipotecario distinto a la titularizadora que realice la notificación del depósito del pliego de condiciones al que se refiere el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, o la denuncia del aviso que ordena el artículo 153 de la Ley núm. 6186, del 12 de febrero de 1963, de 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 titularizadora, a los fines de poner a la misma en conocimiento de la notificación o denuncia hecha por el embargante.

Párrafo XI.- En los casos señalados en el párrafo X, la titularizadora podrá interponer reparos al pliego de condiciones siempre y cuando lo haga dentro del plazo establecido para ello en la ley.

Párrafo XII. - 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

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

compañía titularizadora, siempre y cuando el escrito requerido a los fines se presente con por lo menos cinco (5) días calendarios dentro del plazo antes indicado para la lectura del pliego.

Párrafo XIII.- De no proceder lo indicado en el párrafo XII de ese artículo, el cedente de la cartera a realizar las notificaciones antes requeridas dentro del plazo de un (1) día franco antes indicado, por la razón que fuere, éste comprometerá su responsabilidad frente a la titularizadora, limitada dicha responsabilidad no obstante, al pago de una suma equivalente a lo que resulte menor entre el monto garantizado por la hipoteca accesorio al crédito hipotecario cedido, o el balance pendiente de dicho crédito hipotecario, en la medida en que el inmueble hipotecado sea adjudicado y el cedente haya recibido el producto de la venta en pública subasta de manos del adjudicatario, habida cuenta de que el precio de primera puja nunca podrá ser menor a la acreencia registrada en primer rango.

Artículo 135.- Tratamiento impositivo de las transferencias de préstamos en las titularizaciones. Las transferencias de los créditos y garantías hipotecarias que conforman la cartera sujeta a titularización están exentas del pago de impuestos, tasas, derechos, arbitrios nacionales o municipales u otra contribución de cualquier índole. Asimismo, cuando la titularizadora así lo decida a su entera discreción, el registro de las garantías hipotecarias e inscripciones de estas a favor de la titularizadora, por cuenta y en nombre de los patrimonios separados ante los registros públicos correspondientes, estará exento de todo impuesto, tasa, derecho, arbitrio nacional o municipal o contribución de cualquier naturaleza al momento de practicarse la inscripción.

SECCIÓN IV

DE LAS DISPOSICIONES SOBRE EL PATRIMONIO SEPARADO CONSTITUIDO EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN

Artículo 136.- Intransferibilidad de los activos del patrimonio separado al patrimonio Común. En ningún caso las sociedades titularizadoras podrán transferir a su patrimonio común bienes de los que integran los activos de los patrimonios separados que administren.

Artículo 137.- Inembargabilidad de los patrimonios separados. Los patrimonios que se conformen al amparo de estos procesos de titularización y los flujos que éstos generen no serán objeto de oposición o embargo, salvo por lo establecido en el Párrafo I del Artículo 130 de esta ley, en cuyo caso se deberá contar con autorización de juez competente.

Artículo 138.- Aislamiento patrimonial y régimen de quiebra y liquidación forzosa. En ningún caso los acreedores de la titularizadora, del originador o del administrador de los activos subyacentes, cualquiera que sea el origen o calidad de sus créditos, podrán hacer efectivos los mismos en los bienes que conformen el activo del o de los patrimonios separados constituidos por su deudor, ni afectarlos con gravámenes, oposiciones, embargos u otras acciones.

Párrafo I.- Tampoco habrá lugar a que tales activos subyacentes se restituyan al patrimonio de la titularizadora, del originador o del administrador de los activos subyacentes, en los casos en que alguno de ellos se encuentre en quiebra, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal, de conformidad con lo dispuesto en las normas aplicables.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

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

Artículo 139.- Acreedores del patrimonio separado. Serán considerados como acreedores del patrimonio separado únicamente:

- 1) Los tenedores de valores titularizados y valores de fideicomiso emitidos que integran la emisión respectiva, incluyendo el custodio de los valores del patrimonio;
- 2) El representante de los tenedores de valores titularizados y valores de fideicomiso emitidos;
- 3) Los demás terceros titulares de derechos de crédito a cargo del patrimonio separado en los términos expresamente definidos en el contrato de emisión.

Artículo 140.- Quiebra. La quiebra, liquidación forzosa, o cualquier otro procedimiento equivalente de la titularizadora sólo afectará a su patrimonio común y no conllevará la liquidación de los patrimonios separados que haya constituido.

Párrafo I.- En ningún caso, un patrimonio separado podrá ser declarado en quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente, como consecuencia de la ocurrencia de dicha circunstancia en la titularizadora. Asimismo, la liquidación de uno o más de dichos patrimonios separados no implicará la quiebra de la titularizadora, ni la liquidación de los demás patrimonios separados.

Párrafo II.- Cuando la titularizadora fuere declarada en quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente, el representante respectivo de tenedores de valores titularizados y valores de fideicomiso o quien designe la asamblea de tenedores administrará provisionalmente los patrimonios separados, con sujeción al procedimiento definido al efecto en los contratos de emisión, hasta su transferencia a otra titularizadora.

Párrafo III.- Lo indicado en el párrafo II de este artículo, se hará sin perjuicio de la facultad de la asamblea de tenedores de requerir, mediante voto unánime, podrá requerir la liquidación del patrimonio separado de que se trate, que será llevada a cabo por el representante de tenedores o por quien designe dicha asamblea.

Artículo 141.- 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 142.- Tratamiento fiscal del patrimonio separado. El patrimonio separado constituido en el proceso de titularización al proceso definido en la Ley núm. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, que modifica la Ley No. 19-00, del Mercado de Valores de la República Dominicana, del 8 de mayo de 2000 y de esta ley, será independiente del patrimonio común de la titularizadora, debiendo llevar un registro especial y contabilidad independiente por cada patrimonio separado que constituya.

Párrafo I.- Para todos los efectos tributarios, se considerará como un vehículo neutro por lo que en ningún caso dicho patrimonio separado será considerado sujeto pasivo de obligaciones tributarias, razón por la cual no estará sujeto al pago de ninguna clase de impuesto derivado o relacionado con el proceso de titularización que le da origen ni de los servicios que se contraten por parte de la titularizadora para el desarrollo de dicho proceso con cargo al patrimonio separado.

Párrafo II.- Lo dispuesto en el párrafo I de este artículo será sin perjuicio de la obligación tributaria en cabeza de la titularizadora de dar cumplimiento a las normas aplicables que regulan las obligaciones formales a cargo de sujetos pasivos contribuyentes o responsables derivadas del proceso de titularización desarrollado en nombre y por cuenta del patrimonio separado.

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

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

SECCIÓN V

DE LOS INCENTIVOS A LA TITULARIZACIÓN, DISPOSICIONES GENERALES Y FACULTAD NORMATIVA

Artículo 143.- Tratamiento fiscal de valores titularizados hipotecarios y valores de fideicomiso. A los valores derivados de procesos de titularización de cartera de créditos hipotecarios, que cumplan con las condiciones y requisitos de colocación y emisión definidos por la legislación y normativa vigentes, les aplica el régimen fiscal establecido en los artículos 122 y 123 de la Ley núm. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, que modifica la Ley No. 19-00, del Mercado de Valores de la República Dominicana, del 8 de mayo de 2000.

Artículo 144.- Incentivo a la inversión en valores. Para el caso de los inversionistas locales y extranjeros aplicarán las disposiciones establecidas en los artículos 122 y 123 Ley núm. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, que modifica la Ley No. 19-00, del Mercado de Valores de la República Dominicana, del 8 de mayo de 2000, por lo que los rendimientos generados por los valores de renta fija o variable y los dividendos estarán exentos del pago de impuestos,

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

y por tanto no estarán sujetos a retenciones en la fuente al momento de ser pagados o acreditados en cuenta a favor de personas residentes o no residentes en la República Dominicana.

Artículo 145.- Disposición general. Las disposiciones establecidas en este capítulo serán aplicables a todo proceso de titularización al que se refiere la Ley núm. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, que modifica la Ley No. 19-00, del Mercado de Valores de la República Dominicana, del 8 de mayo de 2000, según corresponda, a los fines de otorgar la seguridad jurídica requerida, acorde con lo que se establezca reglamentariamente y en las normas complementarias dictadas al efecto.

CAPÍTULO VI DEL AGENTE DE GARANTÍAS

Artículo 146.- Definición de Agente de Garantías. El Agente de Garantías es la persona jurídica debidamente habilitada para fungir como tal, designada mediante acto por escrito, denominado acto de garantía, suscrito por los acreedores u otros beneficiarios de un crédito garantizado mediante prenda, hipoteca o cualquier otro tipo de garantía, incluyendo la cesión de los beneficios sobre pólizas de seguros y cualquier otro derecho accesorio, para que actúe como su mandatario y representante ante todas aquellas gestiones inherentes al proceso de creación, perfección, mantenimiento y ejecución de las garantías otorgadas para seguridad del crédito de que se trate.

Artículo 147.- 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 148.- Requisitos mínimos del acto de designación del Agente de Garantías. El acto bajo firma privada que designe al Agente de Garantías deberá contener como mínimo Las reglas inherentes al alcance y límites de las facultades puestas a su cargo, al amparo del artículo 147, así como las reglas concernientes a su designación, remoción, sustitución, renuncia y terminación, sin perjuicio de cualesquiera otras disposiciones que tengan a bien acordar las partes.

Artículo 149.- 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

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

exclusivo sea el de actuar como Agente de Garantías, no pudiendo actuar como tal las personas físicas.

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

Artículo 150.- Derechos y atribuciones básicas del Agente de Garantías. Los Agentes de Garantías tendrán derecho a recibir garantías a su nombre, registrar, mantener y ejecutar las que fueren otorgadas como seguridad de cualquier operación de crédito, sin que sea necesario que las mismas sean inscritas o registradas a nombre de los acreedores u otros beneficiarios, pudiendo estar éstas a nombre del Agente de Garantías.

Párrafo I.- Bastará que en el acto de garantía de que se trate, el deudor o garante, según aplique, reconozca expresamente la calidad del beneficiario de la garantía, suscribiendo de dicho instrumento, como Agente de Garantías y la indicación de los documentos de financiamiento de los cuales se derivan los créditos garantizados.

Párrafo II.- El Agente de Garantías podrá actuar en justicia sin necesidad de nombrar a dichos acreedores u otros beneficiarios, sin que esto implique una violación a las reglas que prohíben el litigio por procuración, sujeto siempre a los términos y condiciones de los documentos que evidencien el crédito y del acto o acuerdo de su designación.

Artículo 151.- Adjudicación de un bien otorgado en garantía. En el caso de adjudicación de un bien otorgado en garantía, dicho bien podrá ser transferido al Agente de Garantías, y en caso de estar sujeto a registro, registrado a nombre de este, 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 152.- Prueba de los acreedores existentes. La calidad de los acreedores existentes se probará en cualquier momento mediante la presentación del acto de designación, en el que se haya hecho constar los nombres de los acreedores mandantes, y en caso de haber ocurrido una cesión total o parcial del crédito, dando origen a la existencia de nuevos acreedores no existentes al momento de la designación del Agente de Garantías, con evidencias de la notificación a la que se refiere el Artículo 1690 del Código Civil de la República Dominicana o cualquier otro requisito previsto en la ley para la transmisión de créditos u otros derechos incorporales, en el entendido de que, no obstante la cesión de los créditos o derechos de los cuales son accesorias las garantías de que se trate, no implicará necesidad de hacer inscripciones adicionales en los registros que correspondan en donde se encuentren registradas dichas garantías a nombre del Agente de Garantías.

Artículo 153.- 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

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

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

Artículo 154.- Tratamiento fiscal del patrimonio separado. Las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio separado del Agente de Garantías constituido sobre la base de un Acto de Garantías, incluyendo los ingresos derivados de la venta ulterior de bienes inmuebles previamente adjudicados, están exentos de todo impuesto o carga directa, incluyendo cualquier impuesto sobre la renta, impuesto sobre las ganancias de capital, y cualquier impuesto sobre activos, con excepción del impuesto que corresponda sobre bienes inmuebles que formen parte de esos activos.

Párrafo I.- En estos casos, el mismo será determinado y pagado de conformidad con lo establecido en la Ley núm.18-88, del 5 de febrero de 1988, que establece un impuesto anual denominado "Impuesto sobre las Viviendas Suntuarias y los Solares Urbanos no Edificados" y sus modificaciones y, conforme al procedimiento de valoración de inmuebles que estuviere vigente, no aplicando a estos fines, sin embargo, las exenciones o deducciones a partir de las mismas, a las que se refiere el Artículo 3 de la referida ley, respecto a los primeros cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00), o el nuevo monto que resulte del ajuste anual por inflación, del valor de la propiedad inmobiliaria de que se trate.

Párrafo II.- 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.

Párrafo III.- 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 estos, sin perjuicio de las exenciones impositivas que por ley apliquen en su provecho.

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

Artículo 155.- 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

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

casos, la presentación de los duplicados de los Certificados de Títulos, Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los propietarios de los inmuebles gravados.

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

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

TÍTULO IV

DE LAS DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS A LAS VIVIENDAS DE BAJO COSTO

CAPÍTULO I

DEL DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO

Artículo 156.- Proyectos de viviendas de bajo costo. Alcance. Los proyectos de viviendas de bajo costo son proyectos habitacionales con participación de los sectores público o privado, cuyas unidades tendrán un precio de venta igual o inferior a tres millones quinientos mil pesos dominicanos con cero centavos (RD\$3,500,000.00), monto que será ajustado anualmente por inflación conforme a las disposiciones del artículo 327 de la Ley núm. 11-92, del 16 de mayo de 1992, que aprueba el 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 esta ley, a fin de incrementar los recursos disponibles para su financiamiento e infraestructura, así como para poder reducir los costos de las viviendas.

Artículo 157.- 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.

Párrafo.- Para los fines indicados en este artículo, dentro del plazo de sesenta (60) días calendarios, siguientes a la promulgación de esta ley, deberán fijarse las condiciones y características que los proyectos de viviendas deben reunir para obtener acreditación como

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, mediante reglamento dictado al efecto por el Poder Ejecutivo.

Artículo 158.- Régimen de exenciones fiscales. 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:

- 1) Impuesto sobre la Renta y Ganancias de Capital previsto por el Ley núm. 11-92, del 16 de mayo de 1992, que aprueba el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones;
- 2) 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;
- 3) 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 núm. 18-88, del 5 de febrero de 1988, que establece un impuesto anual denominado "Impuesto sobre las Viviendas Suntuarias y los Solares Urbanos no Edificados", y sus modificaciones;
- 4) Impuestos sobre la construcción, tasas, derechos, cargas y arbitrios establecidos en la Ley que crea un Sistema de Elaboración de Reglamentos Técnicos para la Preparación y Ejecución de Proyectos y Obras Relativas a la Ingeniería, la Arquitectura y Ramas Afines, y su Reglamento de Aplicación, así como cualquier otra legislación que se haya creado o por crear, que afecte la construcción con el cobro de impuestos, tasas, derechos, cargas o arbitrios, incluyendo cualesquier otros impuestos sobre los servicios de construcción u otros servicios conexos brindados para el beneficio del proyecto;
- 5) Impuestos sobre el traspaso de bienes inmuebles y registro de operaciones inmobiliarias en general.

Artículo 159.- Bono para vivienda. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley núm. 11-92, del 16 de mayo de 1992, que aprueba el Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones, los adquirientes de viviendas a través de fideicomisos de viviendas de bajo costo debidamente acreditadas por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), cuando esta sea su primera vivienda, tendrán derecho a recibir un bono para vivienda equivalente al valor correspondiente del cálculo sobre la base del costo estándar de materiales y servicios sujetos al impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios (ITBIS), pagados durante el proceso de construcción de la vivienda.

Párrafo I.- Este valor será determinado por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), en coordinación con la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). El adquiriente deberá solicitar este bono a través de la fiduciaria que administre el fideicomiso de vivienda de bajo costo correspondiente.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Párrafo II.- El monto indicado en párrafo I de este artículo, servirá como complementivo de su inicial para la compra de la vivienda, para lo cual la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) establecerá mediante norma general los mecanismos de entrega que procuren estos fines.

Párrafo III.- No obstante, si al momento de la recepción de lo indicado en el párrafo II de este artículo ya hubiese sido completado el proceso de saldo de la vivienda, se le devolverá al adquiriente dicho valor y en caso de haber tomado un financiamiento se le aplicará al saldo insoluto.

Párrafo IV.- La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) financiará los bonos entregados del Fondo Especial de Reembolsos Tributarios constituido en el artículo 265 de la Ley núm. 11-92, del 16 de mayo de 1992, que aprueba el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones. A tal fin, el Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General de Presupuesto, incluirá en las asignaciones presupuestarias otorgadas para el Fondo Especial de Reembolso, el monto anual estimado.

Párrafo V.- Los adquirientes de primera vivienda a través de Fideicomisos de Vivienda de Bajo Costo debidamente acreditados por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) quedarán exentos del pago del impuesto de transferencia para el traspaso de bienes inmuebles, al momento de completar el pago de su inmueble.

Artículo 160.- Alcance del régimen de exenciones fiscales. El régimen de exención fiscal previsto en el artículo 159 aplicará únicamente para los proyectos de viviendas de bajo costo que sean desarrollados a través del fideicomiso para la construcción conforme lo establecido en esta ley.

Artículo 161.- Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Especial de fideicomiso para la construcción. Las disposiciones contempladas para el fideicomiso, establecidas en esta ley, relativas a la expedición de los números de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), especiales y los formularios de Comprobantes Fiscales especiales, aplicarán de igual modo a los fideicomisos para la construcción.

CAPÍTULO II

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

Artículo 162.- Proyectos de vivienda de bajo. Podrán desarrollarse proyectos de viviendas de bajo costo de participación mixta entre el Estado y el sector privado, pudiendo cada uno de éstos aportar parte o la totalidad del o los inmuebles donde serán construidos dichos proyectos y/o los recursos requeridos para el financiamiento de estos.

Artículo 163.- Garantía al financiamiento 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.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Artículo 164.- Requerimientos especiales del fideicomiso para proyectos de bajo costo. Cada proyecto de viviendas de bajo costo realizado mediante aportes del Estado y con participación del sector privado deberá realizarse a través de la incorporación de un fideicomiso para la construcción.

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

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

Artículo 165.- Régimen de licitación de obras o proyectos. participación del sector privado. La contratación para el diseño y la construcción de los proyectos de viviendas regulados por este capítulo se realizará a través de procedimientos de licitación dirigidos por el o los fiduciarios, al amparo de las disposiciones que rigen la materia. La contratación que resulte de dicho procedimiento de licitación requerirá la aprobación de los fideicomitentes.

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

Artículo 166.- Asignación de las unidades de los proyectos de viviendas de bajo costo. De conformidad con los criterios que establezcan los fideicomitentes en el acto constitutivo del fideicomiso, el fiduciario deberá comunicar al público en general, a través de los medios acordados, las condiciones para ser considerados como adquirientes de las unidades de los proyectos e informar sobre el proceso de postulación y selección de dichos adquirientes. Una vez agotada esta fase, el fiduciario evaluará y asignará las unidades de viviendas correspondientes, conforme el criterio de selección previamente informado.

Párrafo I. - 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.

Párrafo II.- La inobservancia de la condición indicada en el párrafo I de este artículo, se sancionará con la nulidad de la asignación de la vivienda y del traspaso de esta a quien resultare adquiriente.

Artículo 167.- Régimen legal de las viviendas de bajo costo. Excepción a la declaración de bien de familia. Para fines de viviendas de bajo costo desarrolladas con aportes del

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Estado y participación del sector privado, al amparo de esta ley, no será aplicable el régimen de declaración y constitución de Bien de Familia, establecido en la Ley sobre Bien de Familia y sus modificaciones.

CAPÍTULO III DE LAS CUENTAS DE AHORRO PROGRAMADO [6] PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS SECCIÓN GENERALIDADES

Artículo 168.- 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 construida al amparo de esta ley. Para los fines correspondientes, los recursos de dichas cuentas serán inembargables.

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

Artículo 169.- Entidades de intermediación financiera en las cuales podrá ser abierta la cuenta. El asalariado podrá abrir una cuenta de ahorro programado para la adquisición de su vivienda con la entidad de intermediación financiera de su elección.

Párrafo I.- El empleador dará instrucciones a la entidad de intermediación financiera que maneje sus propias cuentas de nómina, para que funja como banco pagador, debiendo transferir los fondos indicados al número de cuenta, en la entidad de intermediación financiera seleccionada conforme a las instrucciones impartidas por el asalariado.

Párrafo II.- Los pagos realizados para la compra o adquisición de la vivienda con cargo a la cuenta de ahorro programado, a través de emisión de cheques o transferencias electrónicas, incluyendo los aportes extraordinarios a la misma, estarán exentos de cualquier impuesto, derecho, tasa, carga a contribución alguna que pudiere ser aplicable a las transferencias bancarias y a la expedición, canje o depósito de cheques.

Párrafo III.- De igual forma, no generarán cobro de tasas o comisiones por parte de la entidad de intermediación financiera que funja como banco pagador con cargo al titular de la cuenta.

Artículo 170.- Aportes a efectuar a las cuentas de ahorro. Las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas recibirán los aportes realizados por los titulares de estas a los que se realicen por cuenta de ellos.

Párrafo I.- El empleador del titular de la cuenta de ahorro, previa recepción de instrucciones al respecto y, en cumplimiento con los requerimientos establecidos por esta ley, estará obligado a deducir del salario pagado al trabajador titular de dicha cuenta, posterior a la retención del impuesto sobre la renta en los casos que aplique según la Ley núm. 11-92, del 16 de mayo de 1992, que aprueba el Código Tributario de la República Dominicana, los

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

montos autorizados por este último para ser depositados a su cuenta de ahorro programado para la adquisición de su vivienda.

Párrafo II.- Los descuentos del salario constituyen una retención autorizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley núm. 16-92, 29 de mayo de 1992, que aprueba el Código de Trabajo.

Artículo 171.- Monto de ahorro programado. El titular de la cuenta establecerá el monto mensual del ahorro en el contrato de depósito celebrado con la entidad de intermediación financiera, en ocasión de la apertura de la cuenta de ahorro programado para adquisición de viviendas, monto que podrá ser modificado en cualquier momento por escrito, conforme al procedimiento establecido en el artículo 173.

Párrafo.- El valor señalado en este artículo no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del salario del trabajador, independientemente del tipo de cuenta de que se trate.

Artículo 172.- Formalidades. El trabajador titular de la cuenta deberá manifestar por escrito su voluntad al empleador, de que sean realizados por su parte, los aportes a la cuenta de ahorro programado para la adquisición de su vivienda que fuere abierta con la entidad de intermediación financiera correspondiente.

Párrafo.- Mediante dicho documento el empleador quedará autorizado a realizar las retenciones del salario del trabajador por el monto y en las fechas indicadas por éste, y estas retenciones serán consideradas válidas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley núm. 16-92, 29 de mayo de 1992, que aprueba el Código de Trabajo.

Artículo 173.- Procedimiento para modificación y suspensión de los aportes autorizados. A los fines de modificar válidamente las condiciones del monto, la periodicidad o la vigencia de los descuentos autorizados o indicar que los aportes deben ser realizados a otro número de cuenta u otra entidad de intermediación financiera, el trabajador titular de la cuenta deberá informar al empleador por escrito, los nuevos términos en relación con los descuentos a realizar en un plazo no menor de quince (15) días calendario, previo al próximo descuento a ser realizado.

Párrafo I.- La modificación de los términos debe ser notificada igualmente al departamento correspondiente del Ministerio de Trabajo, con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de dicha modificación. En cualquier caso, el depósito de dicho documento se realizará libre de costo.

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

Artículo 174.- Obligaciones del empleador como agente de retención. En los casos en que el trabajador haya autorizado a su empleador a que por su cuenta realice los aportes a la referida cuenta de ahorro programado, el empleador tendrá las obligaciones siguientes:

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

1) 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;

2) Efectuar la consignación de dichos fondos en la cuenta de ahorro programado para la adquisición de vivienda del trabajador, en el monto, la periodicidad y durante el término indicado por éste. En caso de aportes mensuales, los mismos deberán ser realizados a más tardar dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes.

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

Artículo 175.- Cambio de empleador. Terminación del contrato de trabajo. En caso de que se produzca un cambio de empleador del titular de la cuenta de ahorro programado para la vivienda, éste y su nuevo empleador deberán suscribir un nuevo documento de autorización de descuento que deberá ser comunicado al departamento correspondiente del Ministerio de Trabajo, previo la realización del descuento que corresponda sobre el primer salario a ser efectuado por el nuevo empleador, de conformidad con lo dispuesto en este capítulo.

Párrafo I.- De igual forma, el nuevo empleador deberá cumplir con las obligaciones establecidas para los empleadores, de conformidad con este capítulo.

Párrafo II. - 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 176.- Cierre de las cuentas de ahorro. Las cuentas podrán ser cerradas sin penalidad.

TÍTULO V DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE EJECUCIÓN INMOBILIARIA PARA ACREEDORES HIPOTECARIOS

Artículo 177.- Ámbito de aplicación. Se establecen disposiciones aplicables para el procedimiento especial de ejecución inmobiliaria al que podrán optar cualesquier tipos de acreedores hipotecarios, incluyendo, sin que esta lista sea limitativa, entidades de intermediación financiera locales o del extranjero, los agentes de garantías a los que se refiere esta ley, sociedades titularizadoras y fiduciarias de fideicomisos de oferta pública de valores y productos, siempre y cuando la garantía hipotecaria haya sido concedida de manera convencional, sin importar el tipo o naturaleza de la acreencia garantizada.

Artículo 178.- 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.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Artículo 179.- 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 este título. Para todo lo no contemplado en esta ley, regirán las disposiciones del Código de Procedimiento Civil dominicano.

Artículo 180.- Obligación de notificar un mandamiento de pago por el acreedor hipotecario a su deudor. Para llegar a la venta de los inmuebles hipotecados, el acreedor hipotecario notificará al deudor, a su persona o a su domicilio, un mandamiento de pago, el cual deberá contener a pena de nulidad, además de las enunciaciones comunes a todos los actos de alguacil, las menciones siguientes:

- 1) Copia del título en cuya virtud se realiza;
- 2) 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;
- 3) Elección del domicilio en la ciudad donde esté establecido el tribunal que debe conocer del embargo;
- 4) 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;
- 5) 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 181.- Conversión de pleno derecho del mandamiento de pago en embargo inmobiliario. Si dentro del plazo de quince (15) días, contados a partir de la notificación del mandamiento de pago, el deudor no paga la totalidad de los valores adeudados, el mandamiento de pago se convertirá de pleno derecho, en embargo inmobiliario.

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

Artículo 182.- Obligación de inscripción del mandamiento. A falta de pago del deudor y dentro de los cinco (5) días posteriores al vencimiento del referido plazo de quince (15) días, otorgados en el mandamiento de pago, este mandamiento, convertido ya en embargo, se inscribirá en el Registro de Títulos del Distrito Judicial donde radiquen los bienes hipotecados o la Conservaduría de Hipotecas, si se tratare de inmuebles no registrados.

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.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

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

Artículo 183.- 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 par ante el tribunal que conocerá de la misma. El pliego deberá contener a pena de nulidad, las menciones siguientes:

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

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

Artículo 184.- La instancia de reparo y observaciones al pliego de cargas, cláusulas y condiciones. Los reparos y observaciones al pliego de cargos, cláusulas y condiciones deberán consignarse en instancia depositada por lo menos ocho (8) días, antes de la fecha fijada para la venta, por ante el tribunal que conocerá de la misma. Dicha instancia deberá contener, a pena de nulidad, sin necesidad de que se pruebe agravio, las menciones siguientes:

- 1) Constitución de abogado, con elección de domicilio en el lugar del tribunal, si no lo tuviere allí;
- 2) El pedimento de reparo y sus motivaciones, así como cualquier documento que justifique su pretensión. No podrán formularse reparos al precio de primera puja, salvo que el mismo sea fijado en contravención a lo dispuesto en esta ley;

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

3) Solicitud de fijación de audiencia para el conocimiento de la petición de reparo, la cual deberá celebrarse a más tardar cinco (5) días después del depósito de la instancia de reparo;

Párrafo I.- La instancia así producida le será notificada al persigiente y demás partes indicadas más adelante en este artículo, así como aquellas con interés para solicitar reparos, por acto de abogado a abogado cuando lo tuvieren constituido, o notificación a su persona cuando no lo tuvieren, emplazándoles a comparecer a la audiencia en donde se conocerá de la procedencia o no del reparo solicitado.

Párrafo II.- La notificación señalada en el párrafo I de este artículo intervendrá por lo menos un (1) día franco antes de la fecha fijada para la audiencia a la que se cita.

Párrafo III.- 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 185.- Partes que pueden demandar reparos al pliego de cargas, cláusulas y condiciones. Las partes con interés para demandar reparos al pliego, además del persigiente mismo y el deudor, lo serán, el propietario del inmueble embargado cuando fuere una persona distinta a la del deudor, y que hubiere participado como garante real del crédito en defecto; el nuevo adquirente del inmueble hipotecado al que se refiere este Título, así como los demás acreedores hipotecarios convencionales a legales, inscritos e incluso los judiciales, sólo cuando la hipoteca fuere definitiva.

Artículo 186.- Publicación del anuncio de la venta en pública subasta. Dentro de los veinte (20) días siguientes al depósito del pliego de cargas, cláusulas y condiciones, el persigiente hará publicar en un periódico de circulación nacional, por lo menos un anuncio que contenga las menciones siguientes:

- 1) La fecha del mandamiento de pago, la de la denuncia y la de la inscripción o transcripción;
- 2) Los nombres, profesión, domicilio o residencia del embargado y del persigiente;
- 3) La designación de los inmuebles, tal como se hubiere descrito en el mandamiento de pago;
- 4) El precio de primera puja puesto por el persigiente para la adjudicación;
- 5) La indicación del tribunal y la del día y la hora en que la adjudicación tendrá efecto;
- 6) 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.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

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

Artículo 187.- Notificación del aviso de venta al deudor y llamamiento a comparecer a la audiencia de adjudicación. El aviso de la venta será notificado al deudor, al propietario del inmueble embargado cuando fuere una persona distinta a la del deudor y que hubiere participado como garante real del crédito en defecto, al nuevo adquiriente del inmueble hipotecado al que se refiere esta ley, así como a los demás acreedores hipotecarios convencionales o legales inscritos e incluso los judiciales, sólo cuando la hipoteca fuere definitiva, dentro de un plazo de cinco (5) días, contados a partir de la publicación, con intimación de tomar comunicación del pliego de cargas, cláusulas y condiciones, copia en cabeza del mandamiento de pago, del o de los ejemplares del periódico que contienen las publicaciones del o los avisos de venta en pública subasta. Asimismo, el acto contendrá la notificación al deudor de la fecha fijada para la venta en pública subasta y llamamiento a comparecer a la audiencia de adjudicación.

Párrafo I. - 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.

Párrafo II.- 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 188.- 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.

Párrafo.- En el caso establecido en este artículo la nueva fecha para la venta será anunciada con al menos cinco (5) días de antelación, y cumpliendo para ella con las mismas formalidades requeridas para la publicación del anuncio de la venta en pública subasta.

Artículo 189.- Puja. Las pujas se harán por ministerio de abogado y en audiencia pública.

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

Párrafo II.- No se podrá hacer la adjudicación sino después de haber transcurrido tres (3) minutos de iniciada la subasta.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Párrafo III.- 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.

Párrafo IV.- En el caso de que no hubiere habido puja durante ese tiempo, se declarará adjudicatario al mismo persiguiendo, por el precio que él haya fijado en el pliego de condiciones.

Párrafo V.- En caso de que el adjudicatario sea un acreedor distinto al del primer rango, éste deberá pagar el precio de la adjudicación en manos del acreedor inscrito en primer rango, dentro de los diez (10) días que sigan a la adjudicación, so pena de falsa subasta.

Párrafo VI.- 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 VII.- 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.

Párrafo VIII.- 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.

Párrafo IX.- 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 X.- 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 estos en beneficio de aquellos licitadores que no resulten finalmente adjudicatarios.

Artículo 190.- 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 precederá a subastar.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Párrafo I.- En el precio de la adjudicación quedará incluido el monto que haya sido fijado por concepto de gastos y honorarios de abogados, salvo que el persigiente hubiere renunciado a liquidar dichos gastos y honorarios.

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

Párrafo III.- 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 IV.- 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 V.- Se procederá en esta subasta como en la anterior y, en las mismas condiciones y exigencias establecidas.

Párrafo VI.- A falta de subastadores, se declarará adjudicatario a quien hizo la puja ulterior.

Párrafo VII.- 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 estos.

Párrafo VIII.- En ningún caso habrá lugar a otra nueva puja.

Artículo 191.- 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.

Párrafo.- 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 192.- Falsa subasta. Cuando haya lugar a falsa subasta se procederá a la fijación de una nueva fecha para la venta en pública subasta con cargo al falso subastador.

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

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

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.

Párrafo IV.- 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.

Párrafo V.- El plazo entre los nuevos anuncios y la adjudicación será de por lo menos ocho (8) días.

Párrafo VI.- Cinco (5) días por lo menos antes de la adjudicación, se notificará el día y la hora en que ésta tenga 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 VII.- Solo a pedimento del ejecutante se podrá aplazar la adjudicación, de acuerdo con lo establecido en este Título.

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

Párrafo IX.- Las formalidades y los plazos que se prescriben en este 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 X.- Para la nueva venta a causa de falsa subasta se observarán las disposiciones relativas a las pujas dispuestas en esta ley.

Párrafo XI.- El falso subastador estará obligado, a modo de penalidad, a pagar a favor del persigiente la diferencia entre el precio ofertado por éste y el de la nueva venta, en caso de que la adjudicación fuere por un precio inferior al ofertado por el falso subastador.

Párrafo XII.- La penalidad señalada en el párrafo XI de este artículo, será cubierta en todo o en parte por el depósito realizado por el falso subastador.

Artículo 193.- 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.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Artículo 194.- Cobro de sumas pagadas a acreedores inscritos. El persiguiendo podrá usar contra el deudor o garante, los derechos y vías de ejecución que le son conferidos por este Título, aun para el cobro de las sumas que dicho persiguiendo haya reembolsado a un acreedor inscrito, a fin de ser subrogado en sus derechos hipotecarios.

Artículo 195.- Sentencia de adjudicación. La sentencia de adjudicación ya sea que contenga o no fallos sobre incidentes, no podrá ser atacada por acción principal en nulidad y sólo podrá ser impugnada mediante el recurso de casación, el cual deberá interponerse dentro de un plazo de quince (15) días, contados a partir de la notificación de la sentencia. La interposición del recurso de casación no tendrá efecto suspensivo.

Párrafo I.- La demanda en suspensión, de ser interpuesta, por su sola introducción, tampoco tendrá efecto suspensivo y deberá ser fallada dentro de los treinta (30) días calendarios después de su notificación a la parte recurrida.

Párrafo II.- 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 196.- Demandas incidentales. Cualquier contestación, medios de nulidad, de forma o de fondo, contra el procedimiento de embargo que surja en el curso de este y que produzca algún efecto respecto de este, constituirá un verdadero incidente del embargo y deberá regirse según esta ley.

Párrafo.- Tendrán calidad para interponer demandas incidentales, las personas señaladas con aptitud para solicitar reparos al pliego de condiciones.

Artículo 197.- Formalidades de la demanda. La demanda se interpondrá por acto de abogado a abogado y, además de las formalidades propias de los emplazamientos, deberá contener, a pena de nulidad, lo siguiente:

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

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

Párrafo II.- El tribunal deberá fallar el incidente el día fijado para la venta en pública subasta.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Párrafo III.- A los fines de lo establecido en el párrafo II de este artículo, 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.

Párrafo IV.- La sentencia que rechaza los incidentes no será susceptible del recurso de apelación y será ejecutoria en el acto.

Párrafo V.- 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.

Párrafo VI.- En el caso señalado en el párrafo V de este artículos, si las partes involucradas en el incidente no estuvieren presentes el día fijado para la lectura de la sentencia, habrán de ser citados por acto de abogado, a fin de que asistan a la nueva audiencia para la adjudicación, en la cual se efectuará la lectura de la decisión incidental, con los mismos efectos especificados anteriormente.

Artículo 198.- Aplazamiento de la venta. Cuando hubiere aplazamiento de la venta por cualquiera de las causas especificadas en esta ley, incluyendo el no fallo previo de incidentes pendientes, la nueva venta será celebrada quince (15) días después del día señalado originalmente.

Párrafo I.- 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 publicado en un periódico de circulación nacional cinco (5) días a lo menos antes del día fijado para la venta.

Párrafo II.- Copia del 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 199.- 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.

Párrafo I.- Si el persigiente no hiciere tal solicitud, aquel contra quien se procede o los inquilinos o arrendatarios, en su caso, quedarán en posesión de dichos inmuebles hasta la venta.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Párrafo II.- 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 persiguiendo 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 200.- 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 de este adeude tres (3) meses o más de gastos comunes, el acreedor hipotecario cuando así se hubiera pactado en el contrato de hipoteca, podrá abonar lo adeudado y dichas sumas pasarán a formar parte de la acreencia estipulada en el contrato de hipoteca y se considerarán que forman parte de manera indivisible en relación con 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 VI DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I DE LAS SANCIONES

Artículo 201.- Sanciones administrativas. La Superintendencia de Bancos está facultada para imponer sanciones administrativas a la fiduciaria de que se trate.

Artículo 202.- Categorías de infracciones. Las infracciones administrativas tipificadas en esta ley se clasifican en muy graves, graves y leves.

Artículo 203.- Infracciones leves. Constituyen infracciones leves los actos u omisiones siguientes:

- 1) Faltar al deber de colaboración ante actuaciones de supervisión de la Superintendencia de Bancos, en su condición de regulador, salvo los casos que constituyen infracciones muy graves;
- 2) Infracciones de preceptos de obligada observancia que sean subsanables, no ocasionen perjuicios a terceros y no constituyan infracción grave o muy grave.

Artículo 204.- Infracciones graves. Constituyen infracciones graves los actos u omisiones siguientes:

- 1) La reincidencia en una infracción leve;
- 2) Inobservar las normas de conducta y obligaciones establecidas en esta ley;

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

- 3) Presentar deficiencias en los procedimientos administrativos y contables, en los mecanismos de control interno, o en su estructura organizativa, cuando tales deficiencias pongan en peligro o comprometan el patrimonio del fideicomiso;
- 4) No conservar información y documentación relativa a las operaciones de la entidad y su contabilidad por el tiempo y en la forma establecidos en esta ley, sus reglamentos y sus normas complementarias o cualquier otra legislación aplicable;
- 5) Infringir las normas en materia de prevención sobre lavado de activos, cuando esto no constituya una infracción leve;
- 6) Incumplir la aplicación de una sanción por la comisión de una infracción leve.

Artículo 205.- Infracciones muy graves. Constituyen infracciones muy graves los actos u omisiones siguientes:

- 1) La reincidencia en una infracción grave;
- 2) Adquirir para su beneficio por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso;
- 3) Realizar operaciones o transacciones que involucren el patrimonio del fideicomiso sin obtener la autorización previa del fideicomitente, en los casos que corresponda, o sin observar las condiciones establecidas en el acto constitutivo;
- 4) Ejecutar operaciones de cambio de control, fusión, disolución y liquidación, sin contar con la autorización de la Superintendencia de Bancos;
- 5) Realizar operaciones, transacciones o actividades prohibidas en virtud de esta ley o que no estén dentro del contrato o acto constitutivo del fideicomiso o actividades no autorizadas al participante del fideicomiso que se trate;
- 6) Realizar actos fraudulentos o utilizar a terceras personas físicas o jurídicas con la finalidad de realizar operaciones prohibidas o para eludir esta ley, sus reglamentos o la normativa aplicable a los fideicomisos públicos;
- 7) Resistir o negarse a la inspección de la Superintendencia de Bancos y/o demostrar falta de colaboración en la realización de tareas de fiscalización e inspección que se ejecuten de conformidad con las disposiciones reglamentarias;
- 8) Realizar operaciones o actividades sin cumplir con los parámetros establecidos en esta ley;
- 9) Incumplir con la publicación y/o la remisión de los estados financieros auditados;

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

- 10) Incumplir una sanción impuesta por la comisión de una infracción grave.

CAPÍTULO II DE LAS SANCIONES

Artículo 206.- Sanciones. Las sanciones que podrán imponerse a la comisión de infracciones establecidas en los artículos 203, 204 y 204 son las siguientes:

- 1) A las infracciones leves, de veinte a cincuenta salarios mínimos del sector público;
- 2) A las infracciones graves, de cincuenta a cien salarios mínimos del sector público;
- 3) A las infracciones muy graves, de cien a doscientos salarios mínimos del sector público.

Párrafo.- La reincidencia en una infracción muy grave será castigada con el doble de la pena.

Artículo 207.- Criterios para imponer sanciones. En la imposición de las sanciones se deberá observar lo establecido en el artículo 38 de la Ley núm. 107-13, del 6 de agosto de 2013, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 208.- Procedimiento Sancionador Administrativo. El procedimiento sancionador administrativo se hará de la siguiente manera:

- 1) Se iniciará por disposición de la Superintendencia de Bancos;
- 2) El Superintendente de Bancos designará un instructor para la tramitación del procedimiento sancionador;
- 3) Se deberá formular un pliego inicial de cargos que contendrá:
 - a) La identificación de la infracción que se presume cometida; y
 - b) Los artículos que se presumen transgredidos.
- 4) El pliego que señale la infracción se notificará a la entidad presuntamente responsable de la infracción;
- 5) Practicadas las pruebas necesarias para esclarecer todas las circunstancias que rodearon la infracción, la propuesta del instructor con las pruebas pertinentes será notificada a la afectada, para que en un plazo no mayor a quince días, aleguen lo pertinente en su defensa;

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

6) Agotado el procedimiento, si fuere de lugar, la Superintendencia de Bancos dictará la disposición de descargo o sanción, según corresponda, y lo comunicará a la entidad sancionada o descargada.

Artículo 209.- Suspensión provisional actividades. Al momento de finalizar la instrumentación de un expediente sancionador, con la decisión por parte del Superintendente de Bancos, el Regulador podrá disponer la suspensión provisional de las personas que, ostentando cargos de administración o dirección en la entidad, aparezcan como presuntos responsables de las infracciones, siempre que ello resulte aconsejable para la protección del sistema o de los intereses económicos afectados.

Párrafo.- La Superintendencia de Bancos, bajo las mismas condiciones y momentos arriba indicados, podrá disponer también la suspensión temporal de actividades, ordenar la prestación de fianzas, la retirada de productos y la suspensión temporal de servicios.

Artículo 210.- Contenido de las decisiones administrativas. El acto administrativo que ponga fin al procedimiento sancionador se formalizará por escrito, podrá ser notificado por cualquier medio y contendrá de manera enunciativa, lo siguiente:

- 1) La infracción o infracciones alegadas;
- 2) El establecimiento de los hechos y la persona o personas físicas o jurídicas responsable;
- 3) La valoración de las pruebas practicadas, especialmente aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión;
- 4) La motivación de la decisión adoptada con sucinta referencia a los hechos y fundamentos de Derecho;
- 5) La sanción o sanciones que se impongan, o bien la declaración de no existencia de infracción o responsabilidad.

Artículo 211.- Normas de aplicación. Independientemente de las faltas y los supuestos de cláusulas abusivas, expresamente contemplados en esta ley, también resultan aplicables en materia fiduciaria respecto de los fideicomitentes, fideicomisarios de los fideicomisos y acreedores garantizados, las disposiciones de protección de los derechos de los usuarios de los productos y servicios financieros y las previsiones sobre infracciones administrativas y procedimiento administrativo sancionador, previstas en la Ley núm. 183-02, del 21 de noviembre de 2002, que aprueba la Ley Monetaria y Financiera y sus normativas complementarias, así como en la Ley núm. 107-13, del 6 de agosto de 2013, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, siempre que resulten aplicables en la medida en que sean comunes o materializables en el ámbito fiduciario, quedando a cargo de la Superintendencia de Bancos

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

de la República Dominicana la sanción de las prácticas u omisiones que correspondan a dichos supuestos.

Artículo 212.- Prescripción de las infracciones. Las infracciones leves prescriben al año de su comisión, las graves a los tres (3) años y las muy graves prescriben a los cinco (5) años.

Párrafo I.- Cuando la comisión de la infracción hubiere sido continuada se contará el plazo de prescripción desde la finalización de la actividad o desde el último acto realizado que consume la infracción.

Párrafo II.- La prescripción de las infracciones se interrumpe por la iniciación del procedimiento administrativo sancionador.

Artículo 213.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas. Las sanciones aplicables a las entidades fiduciarias por cada tipo de infracción se graduarán proporcionalmente atendiendo a los siguientes criterios:

- 1) Naturaleza de la infracción;
- 2) La gravedad del peligro ocasionado o el perjuicio causado;
- 3) Las ganancias obtenidas;
- 4) Las consecuencias desfavorables para el sistema Nacional de Promoción a la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos;
- 5) La circunstancia de haber procedido o no a la subsanación sin necesidad de previo requerimiento por la Superintendencia de Bancos;
- 6) Las dificultades objetivas que pudieron haber concurrido;
- 7) La conducta anterior de la entidad;
- 8) Resistencia, negativa u obstrucción de la acción investigativa y de supervisión. 9) Renuencia a aplicar las disposiciones de la Superintendencia.

Artículo 214.- Aplicación de las sanciones. Para la aplicación de las sanciones de carácter personal, también se tomarán en cuenta los siguientes criterios:

- 1) El grado de responsabilidad en los hechos en que concurra la persona;
- 2) La conducta anterior de la persona, tomando en consideración si es o no la primera vez que se le sanciona;
- 3) El grado de control que tuviere dentro de la entidad para adoptar las decisiones. 4) Si su conducta fue dolosa o negligente.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

PAG.

Artículo 215.- Recursos contra actos administrativos. Los recursos administrativos a las sanciones impuestas en esta ley se harán según las formalidades y plazos establecidos en la Ley núm. 107-13, del 6 de agosto de 2013, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

Párrafo.- La interposición de los recursos administrativos no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

TÍTULO VII DE LAS DISPOSICIONES FINALES

Artículo 216.- Reglamento. En un plazo de 180 días a partir de la entrada en vigencia de esta ley, el presidente de la República dictará su reglamento de aplicación.

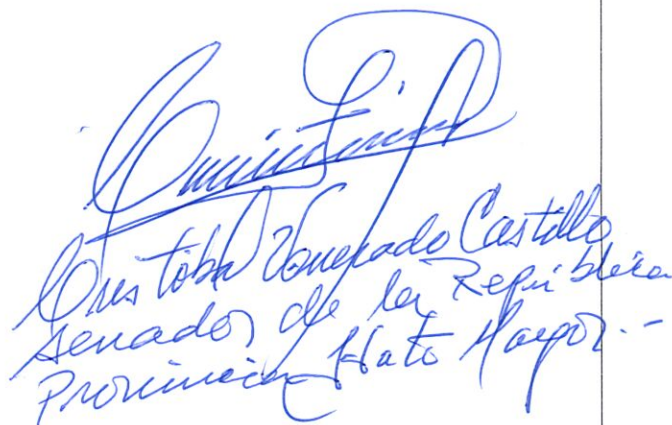
Artículo 217.- Derogación. Queda derogada la Ley núm. 189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, con excepción de su artículo 173, el que mantiene su plena vigencia.

Artículo 218.- Entrada en vigencia. Esta ley entra en vigencia a partir de su promulgación y publicación, según lo establecido en la Constitución de la República y transcurridos los plazos fijados en el Código Civil de la República Dominicana.

Dada...

Iniciativa presentada por

Félix Ramón Bautista Rosario
Senador de la República
Provincia San Juan


José Joaquín Rodríguez Castillo
Senador de la República
Provincia Hato Mayor