

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N.

DETEREL 77/2007.

A la : Comisión Permanente de Finanzas y Contratos

Vía : **Lic. Mayra Ruiz de Astwood,**
Coordinadora de Comisiones Permanentes

De : **Welnel D. Feliz**
Director Departamento Técnico de Revisión Legislativa

Asunto : Opinión sobre proyecto de ley para la creación de la Asociación
del Dominicana de Corredores Inmobiliarios (ACDI) y Regulación
Corretaje Inmobiliario en la Rep. Dom.

Ref. : No. Exp.03120, Oficio No.00857 d/f 16/03/07

En atención a su comunicación de referencia, en la que nos solicita realizar el correspondiente estudio y remitir la opinión sobre el proyecto de ley indicado en el asunto. Después de analizar dicho proyecto tenemos a bien expresarle lo siguiente:

Contenido

PRIMERO: Se trata del Proyecto de Ley que crea la creación de la Asociación Dominicana de Corredores Inmobiliarios (ACDI) y Regulación del Corretaje Inmobiliario en la Rep. Dom.

SEGUNDO: Este proyecto presentado por el senador Euclides Rafael Sánchez Morillo, representante de la provincia La Vega y fue depositado en fecha 12 de marzo del año.

Facultad Legislativa Congressional

La facultad Legislativa Congressional para legislar sobre esta materia esta sustentada en el Art. 37, numeral 23, el cual establece como atribución del Congreso: ***“Legislar acerca de toda materia que no sea de la competencia de otro Poder del Estado o contraria a la Constitución”***.

Desmonte Legal

El Proyecto de Ley se fundamenta y toca las siguientes disposiciones legales:

- a) La Constitución de la República, en su Art. 37, numeral 23.

Análisis Constitucional, Legal, Lingüístico y de Técnica Legislativa

Después de analizar el Proyecto de Ley en los aspectos constitucional, legal, lingüístico de técnica legislativa **ENTENDEMOS** pertinente hacer las siguientes observaciones:

1.- Hemos observado que el artículo 1 del presente proyecto de ley dice: ***“Los Agentes y las Empresa Inmobiliarias en todo el territorio nacional, constituirán con sede en Santo Domingo Distrito Nacional, una Asociación que se denominara: ASOCIACION DOMINICANA DE CORREDORES INMOBILIARIOS, cuyas siglas de identificación será: (ADCI), las cuales podrán utilizarse indistintamente del nombre completo de la Asociación.”***, en tal sentido, tenemos a bien establecer que las asociaciones son entidades de carácter privado, sin fines de lucro, cuyo objeto es la defensa de los derechos e intereses de un grupo social determinado, por la tanto las mismas no pueden ser creadas por ley, sino que su conformación está supeditada a la ley No. 122-05, del 18 de abril del 2005, sobre Regulación y Fomento de las Asociaciones sin Fines de Lucro que regula todo lo concerniente al mecanismos para la creación e incorporación de las mismas.

2.- En otro orden el artículo 5 del presente proyecto que establece las definiciones en su literal a) define agente inmobiliario como: ***“Significará la persona física, que poseyendo una licencia expedida por el Gobierno Dominicano para ejercer la profesión de Agente Inmobiliario, actué como intermediario, mediante pago o promesa de pago de cualquier compensación mutua y previamente convenida entre las partes, que acuerden llevar a cabo en la República Dominicana, una transacción de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta arrendamiento, subasta, administración de propiedades, o en el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compra, promesa de venta, alquiler, administración, permuta de bienes raíces localizados en o fuera de la Republica Dominicana, siempre actuando u ofreciendo sus servicios a través de una Empresa Inmobiliaria. Disponiéndose, sin embargo, que no se considera como ejercer la profesión de Agente Inmobiliario para los fines de esta ley, cualquier tipo de transacción relacionada con la compra, venta, alquiler, permuta, subasta o administración de un bien inmueble en la que el sea el propietario de dicho inmueble y actué en beneficio propio y no como intermediario entre dos clientes, familiares o relacionados. No podrá actuar de manera independiente, sino a través de una Empresa Inmobiliaria, quien tendrá conjuntamente con este la responsabilidad civil de sus actuaciones.”***, en torno a este aspecto, es preciso señalar que el numeral 7 del artículo 8 de la Constitución de la República consagra que: ***“La libertad de asociación y de reunión sin armas, con fines políticos, económicos, sociales, culturales o de cualquier otra índole, siempre que por su naturaleza no sean contrarias ni atentatorias al orden público, la seguridad nacional y las buenas costumbres.”***, a partir de la precedente disposición somos de opinión, que establecer de manera obligatoria la filiación a una asociación de un grupo social cualquiera contraviene el derecho constitucional de asociarse o de reunirse.

En sentido general, el proyecto adolece de una adecuada técnica legislativa, su estructura multitemática no responde a una división interna acorde con el conjunto de mandatos del mismo. Asimismo, el uso de verbos, palabras y oraciones se observan incoherentes.

Tiene, como ejemplo el artículo 7, contenido explicativo de trayectoria institucional de una entidad privada, cuyo formato es incongruente con las estructuras legislativas.

Creemos finalmente, que la creación de una entidad con estas características, establecería prerrogativas abarcadoras y privilegios que recaerían en grupos y personas relacionadas con una actividad que a todas luces no requiere ninguna especialización y no reúne características de profesión. Su impacto inmediato sería el constreñimiento de la autonomía de la voluntad, en tanto como propietario se vende, compra, negocia, promueve cualquier bien inmueble, pudiendo cualquier persona, física, jurídica, abogado, ingeniero u otros, vender, por su condición de bien, como considere y a quien considere, sin necesidad o con necesidad de un intermediario.

Finalmente, **RECOMENDAMOS**, a la Comisión encargada del estudio del presente proyecto de ley que al abocarse a su conocimiento pueda tomar en cuenta lo antes expresado.

Atentamente,

Lic. Welnel D. Feliz.
Director del Departamento Técnico
de Revisión Legislativa