

SENADO DE LA REPUBLICA

PROYECTO DE LEY QUE CREA EL COLEGIO INMOBILIARIO DOMINICANO (CID) Y REGLAMENTA LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

CONSIDERANDO: Que es imperativa e impostergable la necesidad de que la población se beneficie de una intermediación inmobiliaria idónea y de calidad, brindada por intermediarios inmobiliarios debidamente monitoreados por el Estado Dominicano y un organismo colegiado;

CONSIDERANDO: Que la creación del Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) constituye una necesidad nacional, a los fines de establecer cánones de conducta, procedimientos y normas morales atinentes a esta profesión, así como un óptimo nivel técnico y de eficiencia que permita a la sociedad disfrutar de un ejercicio profesional idóneo;

CONSIDERANDO: Que el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) vendría a garantizar la implementación de normas y procedimientos que regulen y ordenen las transacciones inmobiliarias para beneficio tanto de sus miembros como de cualquier ciudadano;

CONSIDERANDO: Que ante el nuevo escenario nacional e internacional, caracterizado por la globalización de los mercados, el libre comercio y una constante renovación tecnológica, es necesario que el país modernice su sistema de Intermediación en las ventas y arrendamientos Inmobiliarios.

CONSIDERANDO: Que es objetivo de un Estado de Derecho facilitar la debida formalización de las actividades empresariales y estimular su crecimiento y desarrollo.

CONSIDERANDO: Que se hace urgente la reglamentación clara del negocio de las ventas y alquileres inmobiliarios, especialmente sobre aspectos que no se habían contemplado y que se contemplan hoy casi a nivel universal, para adecuarlo a los estándares internacionales.

CONSIDERANDO: Que el corretaje inmobiliario constituye una actividad productora de riqueza, que es preciso fomentar y mantener en el país para que pueda beneficiar a todos los sectores.

CONSIDERANDO: Que es necesario transparentar el negocio de la intermediación Inmobiliaria en la República Dominicana para tener un instrumento legal que permita controlar y supervisar el mercado inmobiliario acorde con el nivel de desarrollo que impera.

CONSIDERANDO: Que es preciso introducir nuevos conceptos de carácter técnico, con el fin de proporcionar el máximo de protección a compradores y vendedores así como crear las

garantías que sean necesarias en el negocio inmobiliario, para que las partes contratantes tengan la certeza de que los intermediarios Inmobiliarios, actúen regidos por las más elementales normas de la ética profesional.

CONSIDERANDO: Que no existen disposiciones legales vigentes que regulen esta actividad.

VISTAS LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES LEGALES:

- La Constitución de la República proclamada el 26 de enero de 2010;
- El Código de Comercio de la República Dominicana, del 4 de julio de 1882, y sus modificaciones;
- Ley No.108-05. de Registro Inmobiliario, del 4 de abril de 2007, y sus reglamentos;
- Ley No.50-87. sobre las Cámaras Oficiales de Comercio, Agricultura e Industrias de la República, del 21 de mayo de 1987;
- Ley No. 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana;
- Ley No. 2334. sobre el Registro de los Actos Civiles Judiciales y Extrajudiciales; del 20 de mayo de 1885, y sus modificaciones;
- El Código Penal de La República Dominicana

HA DADO LA SIGUIENTE LEY

LEY QUE CREA EL COLEGIO INMOBILIARIO DOMINICANO (CID) Y REGLAMENTA LA INTERMEDIACION INMOBILIARIA EN LA REPUBLICA DOMINICANA

**CAPITULO I
CREACION, DURACION Y ORGANIZACIÓN**

Artículo 1.- Se crea el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) como corporación de derecho público interno, de carácter autónomo, patrimonio propio, personería jurídica y de duración indefinida el cual tendrá su sede y domicilio principal en la Ciudad de Santo Domingo, Capital de la República Dominicana.

PARRAFO I: El Colegio Inmobiliario Dominicano se identificará por su nombre completo o como CID.

PARRAFO II: El Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), es la continuación de La Asociación de Empresas Inmobiliarias (AEI) y, a partir de la expiración del período de transición que se especifica en esta Ley, la sustituirá.

Artículo 2.- El Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) estará integrado por **todos sus miembros quienes tienen que estar al día en el pago de sus cuotas y además deben ser Corredores, Agentes, Asistentes en ventas y/o Agencia Inmobiliaria con licencia para ejercer la profesión y el negocio inmobiliario en la República Dominicana. Los organismos de dirección del CID serán los siguientes:**

- a) Asamblea General, formada por todos sus miembros con licencia al día y sesionará con el quórum que señale el reglamento interno. Sin embargo, para Modificar los Fines, Propósitos y Carácter del Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), su Estructura Directiva

o la Liquidación o Cierre del mismo, se requerirá que las tres cuartas partes de los Corredores, Agentes y Agencias Inmobiliarias miembros del CID, voten a favor de los cambios propuestos, lo que implica que los Asistentes en ventas Inmobiliarias no podrán cambiar los fines, propósitos y carácter del Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) o su estructura Directiva.

- b) Una Junta Directiva integrada como sigue: Presidente, Primer Vicepresidente, Segundo Vicepresidente, Secretario de Actas, Secretario de Ética, Tesorero y tres vocales. El Presidente, el Primer Vicepresidente y el Secretario de Ética se elegirán de entre las Agencias Inmobiliarias que sean miembros del Colegio; El segundo Vicepresidente, el Secretario de Actas y el Tesorero de entre los Corredores Inmobiliarios miembros del Colegio y, los tres vocales serán electos de entre los Agentes Inmobiliarios que sean miembros del Colegio. A las sesiones de la Junta Directiva serán invitados permanentes: el Ministro de Industria y Comercio y el Director del Instituto de Protección al Consumidor o quien estos, respectivamente, designen, quienes participarán con voz pero sin voto.
- c) Un Tribunal Disciplinario, integrado por un presidente, un secretario y tres (3) vocales y se regirán por un reglamento elaborado para tales fines por la Junta Directiva. Lo concerniente al régimen disciplinario de los miembros del CID será facultad exclusiva del Tribunal Disciplinario del Colegio. Los miembros de este Tribunal serán electos el mismo día y por igual duración que la Junta Directiva del Colegio. Las funciones del Tribunal consistirán en aplicar todas las disposiciones contenidas en el Código de Ética, el reglamento interno y esta Ley. Sus atribuciones y el procedimiento a seguir para el sometimiento, el juicio, la apelación a las decisiones en materia de admisión de nuevos miembros del Colegio y la sanción de los colegiados serán establecidas en un reglamento que elaborará la Junta Directiva.

PARRAFO I: Para que un Corredor, Agente o Agencia Inmobiliaria pueda ser electo para formar parte de la Junta Directiva o del Tribunal Disciplinario, además de tener su licencia al día, debe haber cumplido un mínimo de tres años como miembro del Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) desde la fecha de su ingreso.

PARRAFO II: Se exceptúan del requisito del párrafo I de este artículo, aquellos, Corredores, Agentes y Agencias Inmobiliarias que, al momento de entrar en vigencia esta Ley, hayan sido miembros de La Asociación de Empresas Inmobiliarias (AEI) por tres años o más.

PARRAFO III: La Junta de Directores de la Asociación de Empresas Inmobiliarias (AEI) integrará un Comité gestor para la transición que se encargará de organizar la implementación de esta Ley de Colegiación, a los fines de que en un tiempo no mayor de seis (6) meses concluya dicho proceso con la instauración de la Junta Directiva del Colegio.

PARRAFO IV: Al momento de ser promulgada la presente Ley, todo Corredor, Agente, Asistente en ventas, o Agencia Inmobiliaria reconocidos como tales por la Asociación de Empresas Inmobiliarias (AEI), estarán exentos de la educación y examen que esta ley requiere para poder solicitar una licencia en las categorías que se establecen. Sin embargo, en lo adelante deberán cumplir con todo lo señalado en esta Ley para ser Agente, Corredor,

Asistente en ventas o Agencia Inmobiliaria. Toda persona física o moral que no cumpla con lo especificado en este artículo, deberá cumplir con el requisito de educación y examen que se establece más adelante en esta misma Ley, para adquirir la licencia de Corredor, Agente, Asistente en ventas o Agencia Inmobiliaria.

Artículo 3.-Los integrantes de la Junta Directiva y del Tribunal Disciplinario serán electos por el voto mayoritario y directo de los Corredores, Agentes y Agencias Inmobiliarias, quienes tendrán derecho a elegir y ser electos, reunidos en una Asamblea General. La Junta Directiva y el Tribunal Disciplinario así electos tendrán una duración de dos (2) años a partir de su toma de posesión. Los cargos a la Junta Directiva y al Tribunal Disciplinario podrán ser electos individualmente o por planchas inscritas en el Colegio, siempre en consonancia con el reglamento electoral que elabore y determine el Consejo electoral, sesenta días antes de la fecha programada para las elecciones.

El Presidente de la Junta Directiva y el del Tribunal Disciplinario no podrán ser postulados en su cargo para períodos sucesivos, pero podrá hacerse para períodos alternos. Sin embargo, pueden ocupar un cargo diferente en la Junta Directiva o en el Tribunal Disciplinario al término de sus períodos como Presidentes. Los demás miembros podrán postularse para integrarla Junta Directiva o el Tribunal Disciplinario en cargos diferentes a los que ocupen al momento de la Asamblea General convocada para las elecciones.

Ningún miembro de la Junta Directiva ni del Tribunal Disciplinario podrá continuar siéndolo después de haber agotado tres (3) períodos consecutivos en la Junta Directiva o en el Tribunal Disciplinario. No obstante, después de un período en que no haya tenido cargo alguno, podrá volver a ser postulado para ocupar cualquier posición.

Artículo 4.-Las funciones de la Junta Directiva del Colegio serán las siguientes:

- a) Velar por el cumplimiento de esta Ley.
- b) Elaborar los reglamentos y el Código de ética que complementen esta Ley y someterlos a la aprobación del Poder Ejecutivo.
- c) **Establecer los requisitos y cuotas de afiliación de sus miembros y la periodicidad de las mismas.**
- d) Elaborar los reglamentos por los cuales se regirá el Tribunal Disciplinario.
- e) Cumplir y hacer cumplir los reglamentos y el Código de ética.
- f) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de las Asambleas Generales.
- g) Presentar por ante la Asamblea General un informe anual de sus actividades.
- h) Convocar a las Asambleas Generales con por lo menos quince días calendarios de antelación.
- i) Establecer la reglamentación por la cual se ha de regir el Tribunal Electoral y sus modificaciones.
- j) Elegir y juramentar, seis meses antes de las elecciones, un comité electoral integrado por tres miembros del Colegio, de reconocida solvencia moral, cuya función sea la de dirigir y supervisar las elecciones del Colegio.
- k) Establecer la reglamentación del comité electoral y sus atribuciones.
- l) Defender los objetivos del Colegio.

- m) Nombrar el personal que sea indispensable para el funcionamiento del Colegio, estableciendo los cargos y las remuneraciones.
- n) Velar que los egresos nunca superen los ingresos del Colegio.
- o) Estudiar y proponer las reformas que, con el paso del tiempo, requiera esta Ley.

CAPITULO II DEFINICIONES

Artículo 5.-A los efectos de esta ley, se entenderá por:

- a) **Intermediario Inmobiliario:** Persona física o jurídica **miembro del CID**, que posea una licencia emitida por el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) para ejercer las profesiones de: Corredor Inmobiliario, Agente Inmobiliario, Asistente en Ventas Inmobiliarias o Agencia Inmobiliaria.
- b) **Corredor Inmobiliario o Broker:** El profesional de Bienes Raíces experimentado **que siendo miembro del CID**, dirija una empresa inmobiliaria o negocio de corretaje de bienes raíces para lo cual deberá proveerse, obligatoriamente, de una licencia para ejercer de Corredor Inmobiliario. Un corredor con licencia al día puede actuar como intermediario en cualquier tipo de operación que envuelvan bienes raíces, mediante pago o promesa de pago o, de cualquier compensación previamente convenida entre las partes, en una transacción de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, tiempo compartido (time share), propiedad fraccionada (fractionals), 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 República Dominicana. El Corredor además retiene las responsabilidades derivadas de la relación fiduciaria propia del corretaje de bienes raíces y supervisará el trabajo de los agentes inmobiliarios cuyas licencias estén asociadas con él para velar por el cumplimiento de las normas legales y éticas relacionadas a la profesión. El Corredor Inmobiliario, no podrá actuar de manera independiente, sino a través de la Empresa Inmobiliaria que dirija y, tendrá conjuntamente con ésta la responsabilidad civil de sus actuaciones. No se considerará Intermediario Inmobiliario, para los fines de ésta Ley, el propietario de un inmueble cuando ejecute cualquier tipo de transacción relacionada con la compra, venta, alquiler, permuta, subasta o administración de su propio inmueble y no como intermediario entre dos clientes, aún cuando éstos sean familiares o relacionados.
- c) **Agente Inmobiliario:** Persona natural que, **siendo miembro del CID**, posea una licencia para ejercer la profesión de Agente Inmobiliario, labore directa o indirectamente, con un Corredor Inmobiliario en una Agencia Inmobiliaria para que bajo su dirección, control y supervisión, lleve a cabo cualesquiera de las actividades autorizadas por esta Ley a un Corredor Inmobiliario o, quien siendo un contratista independiente con sede en una Agencia Inmobiliaria, lleve a cabo cualesquiera de las actividades autorizadas por esta Ley a un Corredor Inmobiliario. Disponiéndose, que, cuando el Agente Inmobiliario sea empleado de una Agencia Inmobiliaria la relación entre ambos se regirá por el Código de Trabajo de la República Dominicana y, por otra parte, cuando el Agente Inmobiliario sea contratista independiente de la Agencia Inmobiliaria su relación no estará regida por el Código de Trabajo al haber una relación de negocios entre los contratantes y no una relación laboral. El Agente Inmobiliario tendrá la obligación de mantener informado al

Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) en todo momento sobre el lugar desde donde ejerce su profesión tanto en el caso de ser empleado como si es contratista independiente. Si el Agente Inmobiliario ha suscrito algún contrato de sociedad puntual con otro Agente Inmobiliario o con un Asistente en Ventas Inmobiliarias, tiene la obligación de suministrar esa información al Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) incluyendo el número de licencia y el nombre de su contraparte, para dar cumplimiento a esta disposición. El agente Inmobiliario tendrá una relación fiduciaria con su cliente a quien debe lealtad, honestidad, asesoría y asistencia.

- d) **Asistente en Ventas Inmobiliarias.** Persona natural que, **siendo miembro del CID** posea una licencia para ejercer la profesión de Asistente en Ventas Inmobiliarias, labore directa o indirectamente, con un Corredor o un Agente en una Agencia Inmobiliaria para que bajo su dirección, control y supervisión, lleve a cabo cualesquiera de las actividades autorizadas por esta Ley a un Agente Inmobiliario o, quien habiendo suscrito un contrato de sociedad puntual con un Corredor o Agente, lleve a cabo cualesquiera de las actividades autorizadas por esta ley a un Agente Inmobiliario. Disponiéndose, que el Asistente en ventas Inmobiliarias, cuando sea empleado de un Corredor o Agente Inmobiliario su relación se regirá por el Código de Trabajo de la República Dominicana y, por otra parte, cuando el Asistente en ventas Inmobiliarias haya suscrito un contrato de sociedad puntual con un Corredor Inmobiliario o un Agente Inmobiliario, su relación no estará regida por el Código de Trabajo al haber una relación de negocios entre los contratantes y no una relación laboral. El Asistente en ventas Inmobiliarias tendrá la obligación de mantener informado al CID en todo momento sobre el lugar desde donde ejerce su profesión tanto si trabaja como empleado como si ha suscrito un Contrato de Sociedad Puntual. En todos los casos, tendrá la obligación de informar al CID el número de licencia y el nombre del Corredor, Agente y el de la Agencia Inmobiliaria con quien trabaje o con la cual haya firmado un contrato de sociedad puntual para dar cumplimiento a esta disposición. El Corredor o Agente Inmobiliario Empleador o Asociado a un Asistente en Ventas será conjuntamente con éste responsable civilmente por cualquier error que pueda causar a un cliente.
- e) **Agencia Inmobiliaria:** Toda empresa, sociedad o compañía que, **siendo miembro del CID**, posea una licencia de Agencia Inmobiliaria lleve a cabo cualquiera de las actividades enumeradas por esta Ley para un Corredor Inmobiliario. Puede hacer su intermediación a través de un Corredor, un Agente o de un Asistente en ventas Inmobiliarias. Las Agencias Inmobiliarias tienen la obligación de reportar al Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) cada seis meses, una lista de los nombres y número de licencia de todos los Corredores, Agentes y Asistentes en Ventas que sean sus contratistas independientes y, una lista que contenga los nombres y números de licencia de los que sean sus empleados.
- f) **Franquicia:** Toda persona física o jurídica que adquiera los derechos a establecer en la República Dominicana una oficina bajo el nombre y los auspicios de una Agencia Inmobiliaria nacional o extranjera. La empresa que vende las franquicias necesitará la aprobación y licencia del Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), **ser miembro del CID**, y establecer la fianza correspondiente. La persona física o moral que adquiera los derechos para establecer una franquicia en el País deberá cumplir con todos los requisitos consignados en esta Ley.

- g) **Licencia:** Autorización emitida por el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), para ejercer la profesión de Corredor, Agente, Asistente en Ventas Inmobiliarias y Agencia Inmobiliaria.
- h) **Captación, Contrato de corretaje o Mandato de venta y/o alquiler:** Es el documento escrito que da constancia del acuerdo por el cual una parte contratante (propietario), mediante el cobro de una suma estipulada (comisión), se obliga a indemnizar o pagar a la segunda parte contratante (Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria) en la forma convenida, a consecuencia de la venta, venta de tiempo compartido, venta parcial o alquiler de una propiedad inmobiliaria.
- i) **Propietario:** Cualquier persona o sociedad, que sea dueña de un inmueble localizado en o fuera del territorio de la República Dominicana, que solicite los servicios de un intermediario inmobiliario, para llevar a cabo una transacción relacionada con dicho inmueble.
- j) **Comprador:** Cualquier persona que sea la parte adquiriente en un negocio inmobiliario de un bien inmueble o de parte de su uso.
- k) **Inquilino:** Cualquier persona que sea la parte que alquila un inmueble a un propietario.
- l) **Depósito:** la suma de dinero que un Comprador entrega a una Compañía de Títulos, un Corredor, un Agente, una Agencia Inmobiliaria, o cualquier otra Institución autorizada por la ley, antes de efectuarse una transacción inmobiliaria, relacionada con un bien inmueble localizado en o fuera del territorio de la República Dominicana, a fines de que éste inicie las diligencias necesarias con el Propietario para la realización de dicha transacción. En el caso de los Corredores, Agentes y Agencias Inmobiliarias, estos depósitos estarán garantizados por la fianza que les es requerida por esta Ley, para la obtención de su licencia.
- m) **Transacción Inmobiliaria:** Cualquier contrato, de compra-venta, promesa de venta, promesa de compra, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, tiempo compartido (time share), propiedad fraccionada (fractionals), administración de propiedad, el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, alquiler con opción de compra, alquiler con retroventa (sale and lease back), alquiler, subasta, administración, permuta de bienes inmuebles, localizados en o fuera del territorio de la República Dominicana, donde participe un Intermediario Inmobiliario según lo especifica esta Ley.
- n) **Contrato de promesa de compra o venta:** Cualquier contrato bilateral que directa o indirectamente, de inmediato, o en forma aplazada, obligue a las partes a transferir el título de un bien inmueble parcial o totalmente, o que establezca usos en tiempos compartidos, en o fuera del territorio de la República Dominicana.
- o) **Servicio de listado múltiple de propiedades (Multiple Listing Services Program o, simplemente, MLS).** Sistema de registro o listado múltiple de propiedades basado en internet, que haya sido desarrollado por una empresa privada debidamente inscrita y aprobada por el CID. Para ser aprobada, esta empresa deberá cumplir con el Código de Ética, las normas y los reglamentos que al efecto dicte el Directorio Ejecutivo del Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) y el Ministerio de Industria y Comercio. Este servicio, proporcionará y garantizará el acceso al Colegio Inmobiliario Dominicano CID. Los Corredores, Agentes y Agencias Inmobiliarias que posean una licencia obligatoriamente formarían parte de este sistema múltiple de propiedades y recibirían sus servicios. Los Corredores, Agentes y Empresas Inmobiliarias incluirán las propiedades de sus listados, en una lista común, haciendo posible que todas las propiedades así incluidas, puedan

ser objeto de una transacción por cualquier otro Intermediario Inmobiliario participante. El Directorio Ejecutivo del **CID**, elaborará asimismo los requisitos para la obtención de la licencia y fianza correspondientes a un **MLS** que permitan compensar los errores u omisiones que se puedan cometer en la prestación, confidencialidad e imparcialidad que debe mantener con la información que se registre en su servicio. Suministrar información propia de un Intermediario Inmobiliario a otro conllevaría la inmediata cancelación de la Licencia otorgada.

- p) **Asociaciones sin fines de lucro en el negocio de bienes raíces:** Cualquier Asociación sin fines de lucro cuyos miembros se dediquen al negocio de bienes raíces, ya sea como Corredores, Agentes, Asistentes en Ventas o Agencias Inmobiliarias, cuyo propósito sea implantar normas y programas con miras al ulterior desarrollo de dicho negocio.

CAPITULO III OBJETIVOS, FACULTADES Y DEBERES

Artículo 6.- Los fines del Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) son:

- a) Servir al Estado Dominicano de organismo consultor en materia Inmobiliaria;
- b) Ejercer la representación de los Corredores, Agentes, Asistentes en Ventas y Agencias Inmobiliarias, por delegación por ante instituciones públicas y privadas,
- c) Defender los derechos de los Corredores, Agentes, Asistentes en Ventas y Agencias Inmobiliarias, así como los intereses morales y materiales de su profesión;
- d) Elaborar, promover, poner en ejecución un Código de Ética y supervisar su cumplimiento;
- e) Mantener relaciones con toda institución Nacional o Internacional a fin de establecer una amplia cooperación con éstas;
- f) Velar por el cumplimiento de la Ley y el Código de Ética;
- g) Velar por la transparencia y la honestidad en la defensa de los intereses del público en general en toda transacción en que intervenga un Corredor, un Agente, un Asistente en Ventas o una Agencia Inmobiliaria;
- h) Preparar, evaluar y administrar entrenamientos directamente, a través de una universidad acreditada en nuestro país, o una institución especializada en materia inmobiliaria, debidamente aprobada y acreditada por el **CID**.

Artículo 7.- Para la consecución de estos fines, el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), bajo estricta supervisión del Ministerio de Industria y Comercio, tendrá las siguientes facultades y deberes:

- a) Expedir, renovar o denegar licencia para ejercer la profesión de Corredor, Agente, Asistente en ventas y Agencia Inmobiliaria, de acuerdo a las disposiciones de esta Ley.
- b) Suspender, revocar o denegar la renovación de licencias para ejercer la profesión de Corredor, Agente, Asistente en ventas y la de Agencia Inmobiliaria, previa celebración de una vista, cuando se determine la existencia de violaciones a los preceptos legales establecidos en esta Ley, su reglamento o el Código de Ética adoptado por el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID).
- c) Preparar, evaluar y administrar exámenes por lo menos dos (2) veces al año para los aspirantes a licencias de Corredor y de Agencias Inmobiliarias, y cuatro (4) exámenes para los aspirantes a Agentes Inmobiliarios y Asistentes en Ventas Inmobiliarias;

determinará el día y el lugar de dichos exámenes, pero siempre deberá transcurrir un período mínimo de sesenta (60) días entre exámenes. Tendrá facultad, además, para fijar el costo por la administración de los mismos y discreción para ofrecer un mayor número de exámenes, de estimarlo necesario. La fecha de los exámenes deberá publicarse mediante anuncio en dos (2) periódicos de circulación nacional, dos (2) veces, por lo menos, treinta (30) días antes de la celebración de los mismos. Dichos exámenes deben ser corregidos y notificados a los aspirantes en o antes de transcurrir sesenta (60) días calendarios desde la fecha del examen.

- d) Mantener un registro profesional actualizado de todas las licencias que expida, en el cual consignará el nombre completo, datos personales del Corredor, Agente, Asistente en Ventas, franquicia y Agencia Inmobiliaria, al que se le expida la licencia, la fecha de expedición, el número y término de su vigencia y la situación en que las mismas se encuentran. Dicho registro será público.
- e) Llevar un libro de actas de todas sus decisiones y reuniones.
- f) Adoptar un sello oficial, el cual hará estampar en todas las licencias, certificaciones y documentos oficiales que emita, así como también un emblema que lo identifique.
- g) Celebrar vistas públicas o administrativas, resolver controversias en asuntos bajo su jurisdicción, emitir órdenes a tenor con sus resoluciones y acuerdos, tomar declaraciones o juramentos, expedir citaciones a sus miembros y testigos, solicitar documentos o informes, cuando lo estime necesario para la solicitud, revocación o suspensión de licencias.
- h) Preparar y adoptar a más tardar seis (6) meses después de la instauración de la Junta Directiva del CID, tal y como está previsto en esta Ley; los reglamentos que regirán los procedimientos internos, así como también el Código de Ética, de estricto cumplimiento. Durante el periodo transitorio a la preparación y adopción, se utilizarán los reglamentos internos y el Código de Ética aprobado y publicado por la Asociación de Empresas Inmobiliarias (AEI).
- i) Presentar al Ministro de Industria y Comercio un informe anual especificando el número de licencias expedidas, denegadas, suspendidas o revocadas.
- j) Promover la educación continua de los Corredores, Agentes y Asistentes en Ventas Inmobiliarias sobre principios éticos, legales y profesionales que deben regir su conducta.
- k) Preparar y publicar un manual de toda información relativa a los exámenes que ofrece. Copia de este manual, será entregado a toda persona que lo solicite mediante el pago que acuerde la Junta de Directores del Consejo en base al costo de preparación, edición y publicación del mismo.
- l) Adoptar, dentro de los primeros noventa (90) días de la fecha de la instauración de la Junta Directiva del CID, tal y como está previsto en esta Ley, los requisitos y procedimientos para la celebración de las vistas públicas administrativas. Reglamentar, sin que esta reglamentación sea limitativa, más allá de lo especificado en esta Ley, los requisitos y procedimientos para solicitar la expedición o renovación de licencias.
- m) Promover el poner en marcha un servicio múltiple de propiedades disponibles para la venta y/o alquiler para beneficio de los Corredores, Agentes, Asistentes en Ventas y Agencias Inmobiliarias en particular y de toda la ciudadanía en general.
- n) Apoderar al Procurador General de la República cuando corresponda a los fines de someter a la justicia a los (as) violadores (as) de esta Ley.

- o) Mantener un registro de toda documentación recibida que constituya información y que figure en el registro de las licencias expedidas, suspendidas o canceladas. Además, periódicamente, entregar al Ministerio de Industria y Comercio una síntesis de la información contenida en el Registro de las licencias expedidas, suspendidas o canceladas.
- p) Expedir, renovar o denegar autorización para que tanto las casas matrices de una franquicia como las Agencias Inmobiliarias, que así lo decidan, puedan operar legalmente en la República Dominicana.

CAPITULO IV DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Artículo 8.-Requisitos para obtener la licencia de Corredor Inmobiliario. Toda persona que aspire a ejercer la profesión de Corredor Inmobiliario en la República Dominicana, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Radicar por ante el Consejo Inmobiliario Dominicano (CID), una solicitud Juramentada y debidamente legalizada por ante Notario Público, por el solicitante, la Agencia Inmobiliaria que va a dirigir y, llenar el formulario que para esos efectos prepare el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID).
- b) En caso de ser accionista al momento de solicitar la licencia, se debe depositar copia certificada del Registro Mercantil dónde figure en la nómina de accionistas de la Agencia Inmobiliaria.
- c) Certificado de antecedentes penales, emitido por la Procuraduría General de la República, indicando que durante los cinco años previos a la solicitud, no ha sido condenado por delito o crimen mediante una sentencia irrevocable.
- d) Ser mayor de dieciocho (18) años
- e) Bachiller, probándolo mediante certificado expedido por el Ministerio de Educación.
- f) Aprobar el examen correspondiente a un Corredor Inmobiliario, administrado por el Colegio Inmobiliario Dominicano **CID**.
- g) Pagar una suma equivalente al 50% del salario mínimo vigente, por concepto de solicitud de Licencia.
- h) Prestar la fianza correspondiente a Corredor Inmobiliario según se especifica en esta Ley.
- i) Presentar una certificación de una institución financiera donde conste que el solicitante o la Agencia Inmobiliaria que dirige, posee una cuenta de depósito especial o de Plica.
- j) Autorizar al **CID** a proceder a su depuración en los burós de crédito establecidos en el territorio nacional.
- k) Certificación de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) que exprese que los solicitantes están al día con todos sus compromisos tributarios.

PARRAFO: (Transitorio) Los Corredores Inmobiliarios que ejercen la profesión en la República Dominicana, dirigiendo Agencias Inmobiliarias, dispondrán de un plazo de seis meses contados desde la instauración de la Junta Directiva del CID, tal y como está previsto en esta Ley, para acogerse a la misma teniendo como único requisito el cumplir con los acápites a), b), g), h), i) y k). Si en el plazo citado no cumplen con la obtención de su licencia, no podrán ejercer la intermediación inmobiliaria y, en caso de hacerlo, serían pasibles de la aplicación de las sanciones previstas en el Capítulo IX de esta ley.

Artículo 9.- Requisitos para obtener la licencia de Agente Inmobiliario. Toda persona natural que aspire a ejercer la profesión de Agente Inmobiliario en la República Dominicana, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Radicar por ante el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), una solicitud debidamente Juramentada y legalizada por ante Notario Público, por el solicitante y su Empresa Inmobiliaria, mediante formulario que para esos efectos prepare el Colegio Inmobiliario Dominicano **CID**.
- b) Presentar un certificado de antecedentes penales, emitido por la Procuraduría General de la República, indicando que durante los cinco años previos a la solicitud, no ha sido condenado por delito o crimen mediante una sentencia irrevocable.
- c) Ser mayor de dieciocho (18) años,
- d) Ser graduado de bachiller.
- e) Haber aprobado un examen de Agente Inmobiliario que ofrezca el **CID**.
- f) Pagar una suma equivalente al 50% del salario mínimo vigente, por concepto de solicitud de Licencia.
- g) Prestar fianza correspondiente a un Agente Inmobiliario establecida en esta Ley.
- h) Autorizar al **CID** a proceder a su depuración en los burós de crédito establecidos en el territorio nacional.
- i) Certificación de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) que exprese que el solicitante está al día con todos sus compromisos tributarios.

PARRAFO: (Transitorio) Los Agentes Inmobiliarios que ejercen la profesión en la República Dominicana, ya sea como empleados de una Agencia Inmobiliaria o como contratistas independientes, dispondrán de un plazo de seis meses contados desde la instauración de la Junta Directiva del CID, tal y como está previsto en esta Ley, para acogerse a la misma teniendo como único requisito el cumplir con los acápites a), f), g) e i). Si en el plazo citado no cumplen con la obtención de su licencia, no podrán ejercer la intermediación inmobiliaria y, en caso de hacerlo, serían pasibles de la aplicación de las sanciones previstas en el Capítulo IX de esta ley.

Artículo 10.- Requisitos para obtener la licencia de Asistente en Ventas Inmobiliarias:

- a) Radicar por ante el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), una solicitud debidamente Juramentada y legalizada por ante Notario Público, por el solicitante y su Corredor o Agente Inmobiliarios, mediante formulario que para esos efectos prepare el Colegio Inmobiliario Dominicano **CID**.
- b) Presentar un certificado de antecedentes penales, emitido por la Procuraduría General de la República, indicando que durante los cinco años previos a la solicitud, no ha sido condenado por delito o crimen mediante una sentencia irrevocable.
- c) Ser mayor de dieciocho (18) años.
- d) Ser graduado de bachiller.
- e) Haber aprobado un examen de Asistente en Ventas Inmobiliarias que ofrezca el **CID**.
- f) Pagar una suma equivalente al 50% del salario mínimo vigente, por concepto de solicitud de Licencia.
- g) Prestar fianza correspondiente a un Asistente en Ventas Inmobiliarias establecida en esta Ley.

- h) Autorizar al **CID** a proceder a su depuración en los burós de crédito establecidos en el territorio nacional.
- i) Certificación de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) que exprese que el solicitante está al día con todos sus compromisos tributarios.

PARRAFO: (Transitorio) Los Asistentes en Ventas Inmobiliarias que ejercen la profesión en la República Dominicana ya sea como empleados de una Agencia Inmobiliaria o que hayan suscrito un contrato de sociedad Puntual con un Corredor o con un Agente Inmobiliario dispondrán de un plazo de seis meses contados desde la instauración de la Junta Directiva del CID, tal y como está previsto en esta Ley, para acogerse a la misma teniendo como único requisito el cumplir con los acápites a), f), g) e i). Si en el plazo citado no cumplen con la obtención de su licencia, no podrán ejercer la intermediación inmobiliaria y, en caso de hacerlo, serían pasibles de la aplicación de las sanciones previstas en el Capítulo IX de esta ley.

Artículo 11.- Requisitos para obtener la licencia de Agencia Inmobiliaria:

- a) En el caso de una Sociedad (en cualquiera de sus acepciones), su gerente general o principal dirigente deberá ser tenedor de una licencia de Corredor Inmobiliario.
- b) Los directores y oficiales que llevan a cabo funciones de Corredor o Agente Inmobiliario en una Agencia Inmobiliaria, deberán asimismo ser tenedores individuales de licencia de Corredor o Agente Inmobiliario expedida por el Colegio Inmobiliario Dominicano **CID**. En adición a la responsabilidad individual por sus acciones u omisiones profesionales que cada una de estas personas tiene, la Agencia licenciada sólo estará en la obligación de responder por las gestiones que realicen aquellos Corredores o Agentes Inmobiliarios, que ésta emplee o que fuesen sus accionistas. No tendrá que responder si su relación con el Agente o Asistente en Ventas Inmobiliarias es la de un contratista Independiente o parte en un contrato de Sociedad Puntual.
- c) Prestar la fianza correspondiente según se especifica en esta Ley,
- d) Estar inscrita en el Registro Mercantil, estar activa en la DGII y tener un registro de contribuyente (RNC).
- e) Pagar una suma equivalente a un salario mínimo por concepto de solicitud de licencia.
- f) Autorizar al **CID** a proceder a su depuración en los burós de crédito establecidos en el territorio nacional.
- g) Certificación de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) que exprese que el solicitante está al día con todos sus compromisos tributarios.

PARRAFO: (Transitorio) Se concede un plazo de seis (6) meses a partir de la instauración de la Junta Directiva del CID, tal y como está previsto en esta Ley, a las Agencias Inmobiliarias t a los que las dirigen para que adquieran las licencias de Corredores Inmobiliarios, cumpliendo con los requerimientos de esta Ley. Si en el plazo citado no cumplen con la obtención de su licencia, no podrán ejercer la intermediación inmobiliaria y, en caso de hacerlo, serían pasibles de la aplicación de las sanciones previstas en el Capítulo IX de esta ley.

Artículo 12.- Para obtener la autorización de operar una franquicia: Toda persona física o moral que aspire a establecer una oficina de una franquicia en la República Dominicana, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Radicar por ante el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), una solicitud debidamente Juramentada y legalizada por ante Notario Público, mediante formulario que para esos efectos prepare el Colegio Inmobiliario Dominicano CID.
- b) La casa matriz de la franquicia deberá tener un representante en la República Dominicana con domicilio, residencia permanente y una oficina abierta con domicilio conocido. Este representante deberá tener licencia de Corredor Inmobiliario otorgada por el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) y cumplir con todos los requisitos consignados en esta Ley.
- c) Tener el contrato de la franquicia debidamente registrado y aprobado por el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID). El Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), tendrá un plazo de 60 días laborables para el estudio de este contrato y sus cláusulas aprobando sólo aquellas que aseguren la igualdad de las obligaciones y los derechos de las partes firmantes. Cualquier cláusula que suponga una desigualdad será eliminada y sólo se materializará válidamente el contrato cuando se haya acatado la decisión del CID que será la decisión final.
- d) La oficina de la casa matriz en la República Dominicana será solidariamente responsable con sus franquiciados por cualquier acción u omisión que cometa cualquier Corredor, Agente, Asistente en Ventas vinculado a la persona o Agencia Inmobiliaria que tenga la franquicia.
- e) Cumplir con todos los requisitos que especifica esta Ley para una Agencia Inmobiliaria.
- f) Pagar una suma equivalente a diez (10) salarios mínimos, tomando como base el que se encuentre vigente en el momento de la solicitud, por concepto de autorización para operar.

PARRAFO: (Transitorio) Se concede un plazo de seis (6) meses a partir de la instauración de la Junta Directiva del CID, tal y como está previsto en esta Ley, para que las franquicias que operan como Agencias Inmobiliarias se adecúen a los requerimientos de esta Ley. Si en el plazo citado no cumplen con la obtención de su licencia, no podrán ejercer la intermediación inmobiliaria y, en caso de hacerlo, serían pasibles de la aplicación de las sanciones previstas en el Capítulo IX de esta ley.

Artículo 13.- Renovación de la licencia. Las licencias de Corredor, Agente, Asistente en Ventas, Agencia Inmobiliaria y Franquicia, vencerán a los dos (2) años de haberse expedido. A todo solicitante de renovación que, **siendo miembro del CID**, haya presentado su solicitud acompañada de los documentos complementarios necesarios antes de los treinta (30) días del vencimiento de su licencia, se le prorrogará automáticamente dicha licencia por el término que se tome el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) en procesar la solicitud que en ningún caso podrá exceder de sesenta días a partir de la fecha de presentación de la solicitud de renovación. En caso de que el CID no diese respuesta a ésta solicitud, se entenderá que la misma ha sido renovada. La solicitud de renovación de licencia será radicada en el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), mediante formulario preparado para esos fines, acompañada de los siguientes documentos:

- a) Un certificado de antecedentes penales expedido por la Procuraduría General de la República, donde conste que el solicitante no ha sido condenado mediante sentencia sobre un asunto irrevocablemente juzgado. En caso afirmativo, no es aceptable la solicitud de renovación.

- b) El pago de un monto equivalente a un 25% del salario mínimo en el caso de los Asistentes en Ventas Inmobiliarias, el 100% del salario mínimo en el caso de Agentes Inmobiliarios, y el 200% del salario mínimo en el caso de los Corredores y de las Empresas Inmobiliarias.
- c) Si transcurren noventa (90) días de la fecha de vencimiento sin haberse renovado la licencia, el solicitante deberá someter una declaración jurada haciendo constar que no ha participado durante dicho periodo, en ninguna transacción como Corredor, Agente, Asistente en Ventas y/o Agencia Inmobiliaria según lo define esta ley. De haber participado como tal, su licencia no será renovada sino un año después de haberse vencido la misma. Sin menoscabo de la responsabilidad que pueda imponerse a tenor con lo dispuesto por los reglamentos Internos del el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) o esta Ley.
- d) Después de transcurrido un año sin renovarse la licencia, el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) le comunicará, mediante acto de Alguacil o carta certificada, que de no solicitar su renovación dentro de los quince (15) días calendarios subsiguientes a la notificación, su licencia será suspendida y, en caso de interesarle, deberá iniciar el proceso como solicitante nuevo, debiendo cumplir con todos los requisitos exigidos por esta ley.
- e) .Presentar constancia de haber tomado los cursos de educación continuada que requiere la Ley.

Artículo 14.- Denegación, Suspensión o Revocación de la licencia. El Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) a través de su Junta Directiva, podrá denegar la renovación, suspender o revocar una licencia motu proprio o a solicitud de parte; previa notificación de cargos de acuerdo a las disposiciones de la Ley, si:

- a) La persona física o moral que la posee no reúne los requisitos, para obtener la licencia, establecidos por esta Ley.
- b) Ha ejercido ilegalmente la profesión de Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria en la República Dominicana, luego de haber sido promulgada esta Ley.
- c) Ha obtenido o tratado de obtener la licencia de Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria mediante fraude o engaño.
- d) Ha incurrido en incompetencia manifiesta en el ejercicio de la profesión en perjuicio de terceros.
- e) Ha participado en alguna transacción como Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria con su licencia expirada.
- f) Ha incurrido en conductas penalizadas por la ley.
- g) Ha sido declarado incapacitado mentalmente por un Tribunal competente; Disponiéndose, que la licencia podrá otorgarse nueva vez tan pronto la persona pruebe al Tribunal su capacidad, siempre que reúna los demás requisitos establecidos en esta Ley.
- h) Es adicto a drogas narcóticas o alcohólico, mediante certificado médico debidamente legalizado; Disponiéndose, que la licencia podrá otorgarse nueva vez tan pronto la persona pruebe mediante certificado médico legalizado su capacidad, siempre que reúna los demás requisitos establecidos en esta Ley.
- i) Ha sido condenado por la comisión de un delito de orden penal mediante una sentencia definitiva sobre un asunto irrevocablemente juzgado.

- a) Ha sido sancionado por violación del Código de Ética establecido por el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) o los reglamentos de esta Ley.

Los afectados por estas decisiones podrán apelar las mismas por ante el Tribunal Disciplinario del Colegio quien celebrará las Audiencias correspondientes en las que se permitirá el aporte de pruebas documentales y testimoniales. Las decisiones de este Tribunal serán inapelables.

Artículo 15.- Licencia inactiva: Cualquier Intermediario Inmobiliario regido por esta Ley, que, por cualquier causa, no desee dedicarse activamente al negocio inmobiliario depositará en el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) su licencia en calidad de inactivo. Una vez depositada la licencia como inactivo no podrá ejercer la profesión hasta tanto cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Solicitar al Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) por escrito, en el formulario que este provea para esos fines, la reactivación de la licencia.
- b) Presentar evidencia de que se ha cumplido con los requisitos de educación continuada establecidos en esta ley.
- c) Pagar los derechos para la renovación de la licencia, establecidos en esta ley.
- d) Cumplir con los requisitos de fianza que establece esta Ley y su indexación.

Artículo 16.- Reciprocidad: Podrán establecerse acuerdos de reciprocidad de licencia sin examen con otros Países, si estos regulan en su territorio la profesión de Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria con los mismos requisitos contenidos en esta Ley o su equivalente y si estos países permiten en su territorio, el ejercicio de la profesión de Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria licenciados en la República Dominicana.

Artículo 17.- Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria: Ningún Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria extranjeros, podrán ejercer la profesión de Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria en la República Dominicana, si no se cumple, previamente, con los requisitos establecidos en esta Ley y la Ley de Inmigración.

CAPITULO V DE LA EDUCACION Y EXAMENES

Artículo 18.- Requisitos de educación profesional. Todo aspirante que por primera vez solicita la licencia para ejercer la profesión de Corredor, Agente o Asistente en Ventas Inmobiliarias deberá haber aprobado un curso o cursos sobre materia inmobiliaria, ofrecido directamente por el Colegio Inmobiliario Dominicano(CID) o, a través de una Universidad acreditada o Institución especializada en materia inmobiliaria que esté acreditada por el Ministerio de Educación Superior, Ciencias y Tecnología, y cuyo programa sea aprobado por el Colegio Inmobiliario Dominicano(CID). Este (os) tendrá (n) un mínimo de duración de treinta (30) horas de clases. El aspirante deberá presentar al Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) evidencia fehaciente a satisfacción del Colegio, de haber completado satisfactoriamente todas las materias que mediante reglamento éste determine, los cuales acreditará para la obtención de la licencia.

Artículo 19.- Educación Continuada

- a) Para renovar la licencia, el Corredor, Agente o Asistente en Ventas Inmobiliarias deberá tomar un curso o cursos, con una duración mínima de dieciséis (16) horas en el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), en una Universidad acreditada o en una Institución especializada en materia inmobiliaria y acreditada por el Ministerio de Educación Ciencia y Tecnología, cuyo programa sea aprobado por el CID.
- b) El Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) dispondrá mediante reglamento, los requisitos para aceptar cursos por métodos educativos alternos, en aquellos casos de aspirantes a ejercer la profesión de Corredor, Agente o Asistente en Ventas Inmobiliarias, que por razón de limitaciones físicas no puedan asistir a un salón de clases.

Artículo 20.-Reprobación de Examen. Las personas que no aprueben el examen establecido en esta Ley, podrán tomarlos nuevamente la próxima vez que sea(n) ofrecidos por el Colegio Inmobiliario Dominicano CID. El periodo de vigencia de esta solicitud tendrá una duración de un año, trascurrido este periodo, el aspirante tendrá que pagar el costo de una nueva solicitud. La documentación sometida por los aspirantes, así como los exámenes aprobados o no, serán propiedad del Colegio Inmobiliario Dominicano CID. Los exámenes reprobados, sin embargo, podrán ser examinados por quienes lo tomaron y, los mismos, podrán solicitar una revisión si no están conformes.

CAPITULO VI DE LAS FIANZAS

Artículo 21.-El Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) expedirá licencia de Corredor, Agente, Asistente en Ventas, Agencia Inmobiliaria o Franquicia, luego que el solicitante haya aprobado el examen aplicable y haya prestado y depositado en el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), una fianza de acuerdo a la siguiente escala:

- a) Para Corredor Inmobiliario una fianza de RD\$ 1,000,000.00;
- b) Para Agente Inmobiliario una fianza de RD\$ 500,000.00;
- c) Para Asistente en Ventas Inmobiliarias una fianza de RD\$ 300,000.00;
- d) Para Agencia Inmobiliaria una fianza de RD\$ 5,000,000.00
- e) Para la oficina de la casa matriz de una empresa de franquicias RD\$ 5,000,000.00;

Estas fianzas deberán ser otorgadas por una compañía de seguros debidamente autorizada para hacer negocios en la República Dominicana o, por el aval de una institución financiera de primer orden, autorizada para hacer negocios en la República Dominicana. La fianza deberá contener la condición de que el solicitante o la persona que obtiene la licencia cumplirán con todas las disposiciones de esta Ley y con las reglas y reglamentos adoptados en virtud de la misma. La fianza responderá de cualquier pérdida o daño que se ocasione a cualquier persona por razón del incumplimiento de las disposiciones de esta ley, o de las reglas y reglamentos emitidos bajo la misma. Dicha fianza deberá estipular, además, que la revocación de una licencia no afectará la efectividad de la fianza en cuanto a reclamaciones originales por actos incurridos con anterioridad a la fecha de dicha revocación.

Toda persona que sufra pérdidas o daños debido a cualquier acción u omisión por parte de un Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria, podrá establecer una acción solicitando la indemnización por las pérdidas o daños sufridos contra quien otorgue la fianza,

contra el Corredor, Agente, Asistente en Ventas, Agencia Inmobiliaria, la franquicia o contra todos.

PARRAFO I: (Transitorio) Los Intermediarios Inmobiliarios que al momento de promulgarse esta Ley ejercen su función en el País quedan exonerados por una vez de los requisitos de examen, no así de tomar el mismo para la renovación de sus licencias. En todos los casos el requisito de fianza es indispensable para TODOS los solicitantes sin excepción.

PARRAFO II: Se dispone que los montos de las fianzas que se especifica en este artículo sean indexados cada año de acuerdo al índice de precios al consumidor o el índice de inflación que determine el Banco Central de la República Dominicana.

CAPITULO VII DE LAS PROHIBICIONES

Artículo 22.-Prácticas actos prohibidos; Se prohíbe a toda persona o empresa sujeta a las disposiciones de esta Ley, incurrir o inducir a otra persona o empresa a incurrir, en cualquiera de los actos o prácticas que se enumeran a continuación:

- 1) A cualquier persona física o Jurídica por sí mismos o a través de empleados, participar en cualquier transacción de negocios inmobiliaria incluyendo, pero no limitadas a, las modalidades de tiempo compartido (Time Share) o ventas fraccionadas (Fractionals) sin la posesión de las licencias otorgadas por el CID.
- 2) A cualquier persona física o jurídica por sí misma o por medio de empleados actuar como un Intermediario Inmobiliario desprovisto de la(s) licencia(s) correspondiente(s).
- 3) A los Abogados realizar transacciones inmobiliarias y cobrar comisiones por las mismas, a menos que posea una licencia de Agente Inmobiliario o Corredor Inmobiliario emitida por el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) y cumpla con los demás requisitos que esta Ley establece. En una operación en la que intervenga como Intermediario Inmobiliario no podrá ser Notario de la transacción.
- 4) Actuar en representación de más de una parte en una transacción inmobiliaria, sin el consentimiento expreso de todas las partes.
- 5) Retener indebidamente cualquier documento o dinero de las partes.
- 6) Ofrecer una propiedad a la venta sin el consentimiento del propietario.
- 7) Depositar fondos de una de las partes en una transacción inmobiliaria conjuntamente con fondos propios.
- 8) Negarse a producir información requerida por un Tribunal o cualquier otra Institución del Estado.
- 9) Utilizar en cualquier anuncio o medio de promoción solo el teléfono y/o dirección sin indicar el nombre del Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria que lo promociona, así como el número de la licencia de quien hace la promoción.
- 10) Utilizar la clasificación de Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria sin tener una licencia expedida por el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID).
- 11) Hacer uso para sí o para otros de información que ha recibido en el transcurso de sus gestiones como Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria sin el consentimiento de las partes que proveyeron la información.

- 12) No suministrar a las partes, al momento de consumarse una transacción inmobiliaria, toda la información necesaria para la misma y todos los documentos que exigen las leyes y los reglamentos aplicables.
- 13) Incluir cláusulas en cualquier parte de un contrato de Venta Exclusiva o Semi-Exclusiva, sin explicarle a las partes los términos y condiciones de las mismas, o negar a otro Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria información sobre el vencimiento del mismo: Disponiéndose, que no serán permitidas las cláusulas de renovación automática en los contratos de corretaje inmobiliario.
- 14) Cobrar comisión a más de una de las partes en una transacción inmobiliaria, salvo el caso que las partes así lo acuerden.
- 15) Retener cualquier depósito cuando no se lleve a cabo la transacción inmobiliaria agestión objeto de dicho depósito, sin que haya culpa del comprador.
- 16) No exhibir al público en su lugar de trabajo la licencia expedida por Colegio Inmobiliario Dominicano (CID).
- 17) En el caso de los Agentes y de los Asistentes en Ventas Inmobiliarias, representar a otro Corredor, Agente o Agencia Inmobiliaria para la cual presta servicios como empleado, contratista independiente o socio, sin el consentimiento de dicho Corredor, Agente o Agencia Inmobiliaria.
- 18) En el caso de los Agentes y de los Asistentes en Ventas Inmobiliarias, aceptar una comisión por servicios prestados de una persona o empresa que no sea el Corredor, Agente o Agencia Inmobiliaria para quien trabaja o con quien tiene firmado un contrato de contratista independiente o de Sociedad Puntual, sin el consentimiento de las partes y de ese Corredor, Agente o Agencia Inmobiliaria.
- 19) Ofrecer en venta, alquiler o cualquier otro servicio de una propiedad, sin tener la certeza del estatus legal del inmueble y sin confirmar quien es su verdadero dueño
- 20) Publicar para la venta, alquiler, permuta o cualquier otra transacción inmobiliaria por particulares, mediante letrero, anuncios en periódico, medios televisivos, Internet o cualquier otro medio publicitario, sin poseer una licencia Colegio Inmobiliario Dominicano (CID). Se exceptúan aquellos casos específicos que esta Ley establece.

Artículo 23.- Prácticas y Actos prohibidos, cuando los inmuebles están localizados fuera del territorio de la República Dominicana:

1. Ofrecer o vender, directa o indirectamente, un bien inmueble bajo la promesa de devolución de los anticipos, depósitos o mensualidades pagadas, sin visitar dicha propiedad dentro del término convenido por las partes, y que el comprador quede satisfecho con la compra, siempre que dicha promesa no se cumpla o no exista la intención de cumplirla o cuando por causa del Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria no se pueda realizar la visita dentro del término convenido.
2. La doble venta de un inmueble.
3. Permitir la venta de un bien inmueble a un comprador que no sepa leer, sin encontrarse presentes testigos y demás requisitos exigidos por la ley.
4. Permitir la venta de bienes inmuebles sin que aparezca en el contrato de venta, en letras de molde y en un lugar prominente del mismo, donde sea imposible que pase

inadvertida la advertencia al comprador de no debe firmar el contrato sin antes haberlo leído en su totalidad.

5. Permitir la venta de bienes inmuebles mediante contrato de adhesión a menos que el mismo haya sido registrado y aprobado, previamente, por el Instituto Nacional de Defensa del Consumidor (**Proconsumidor**).
6. Ofrecer excursiones en o fuera del territorio de la República Dominicana con el único propósito de lograr que las personas compren bienes inmuebles, sin antes explicarle a los participantes, que éstas son parte de una campaña de promoción con miras a obtener clientes para la venta directa o indirecta de bienes inmuebles y que la participación en dichas excursiones, no obliga al participante a comprar, alquilar o realizar transacción alguna.
7. Utilizar en los contratos de venta de inmuebles o cualquier otro documento cuyo propósito sea conceder una opción al título o que en cualquier otra forma refleje la transacción que se ha llevado a cabo, en un idioma que el adquiriente no entienda.
8. Ofrecer en venta o vender un bien inmueble, utilizando como promoción que dicho inmueble se encuentra ubicado "cerca de" algún poblado, ciudad, proyecto o punto de interés, sin especificar la distancia en millas o kilómetros, desde el inmueble al sitio mencionado.

CAPITULO VIII DE LAS EXCEPCIONES

Artículo 24.- Excepciones. Las disposiciones de esta ley no se aplicarán única y exclusivamente en los siguientes casos:

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

contrato de compra o venta en la Dirección Nacional de Impuestos Internos. Disponiéndose, que si se comprueba la falsedad de la declaración, se le aplicarán las penalidades que esta Ley establece para las personas o empresas que ejerzan ilegalmente las profesiones de Corredor, Agente, Asistente en Ventas o, Agencia Inmobiliaria.

CAPITULO IX DE LAS FALTAS Y SUS SANCIONES

Artículo 25.- La persona o sociedad comercial que ejerza la profesión de Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria, transcurrido el plazo de tres (3) meses, sin haber solicitado su licencia al Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), será pasible de multa de un mínimo de cinco (5) hasta cien (100) salarios mínimos. En caso de que, de manera voluntaria, la persona o sociedad comercial en falta presente la información del retraso y la solicitud de licencia, dicha sanción no será aplicable. Las sanciones serán impuestas mediante resolución motivada, por el Ministerio de Industria y Comercio (MIC).

Artículo 26.- La falsedad en los datos que se utilicen para suplantar a un Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria será sancionada conforme a los Artículos 150 y 151 del Código Penal Dominicano.

Artículo 27.- La falta de la obligación de suministrar información relativa a los cambios en el sitio donde ejerce su profesión el Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria, será sancionada con el cien por ciento (100%) del monto correspondiente al salario mínimo vigente a la fecha.

Artículo 28.- Cuando una persona o empresa ejerza la profesión de Corredor, Agente, Asistente en Ventas o Agencia Inmobiliaria sin la debida licencia expedida por el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), se considerará, a todos los efectos, pasible del delito de usurpación de funciones y le serán aplicadas sanciones en conformidad con el artículo número 258 del Código Penal Dominicano.

Artículo 29.- La violación de cualquier disposición de la presente Ley que no haya sido sancionada en forma expresa por los artículos precedentes, será castigada con pena de 10 días a 6 meses de prisión correccional o multas de veinte (20) a cien (100) salarios mínimos, o ambas penas a la vez.

Artículo 30.- La reincidencia será sancionada con el doble de las penas impuestas, sin perjuicio de otras sanciones que pudieran imponerse por aplicación de las disposiciones del Código Penal u otras leyes, o de las indemnizaciones civiles que pudieran establecer por los daños y perjuicios causados.

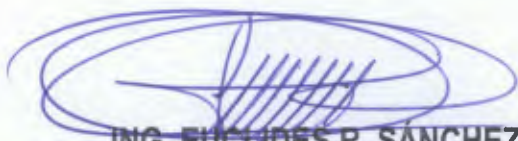
PARRAFO I.- La reincidencia en la comisión de una infracción de carácter correccional será castigada con penas de prisión, cuando la primera infracción fuese sancionada con pena de multa, o cuando las dos primeras infracciones fuesen sancionadas con penas de multas.

PARRAFO II.- En caso de comprobar la comisión de una infracción, el Colegio Inmobiliario Dominicano (CID) remitirá el caso al representante del Ministerio Público, quien, antes de poner en movimiento la acción pública, citará a las partes involucradas, así como al Colegio Inmobiliario Dominicano (CID).

Artículo 31.- Aplicación de la Ley. La Procuraduría General de la República, de oficio o a petición del Colegio Inmobiliario Dominicano (CID), mediante comunicación oficial escrita donde conste la violación del o los preceptos que esta Ley establece, se apoderará como protectora de los intereses de los ciudadanos, del sometimiento a la justicia de todas aquellas personas o empresas nacionales o extranjeras que en violación a lo contenido en esta Ley, cometan los delitos establecidos en la misma.

Artículo 32.- La presente ley deroga o sustituye cualquier otra ley, decreto o reglamentación que le sea contraria.

SENADOR PROPONENTE:



ING. EUCLIDES R. SANCHEZ T.

Senador de la República,
Por la Provincia La Vega

