



Cámara de Diputados de la República Dominicana

Lourdes Serulle

Diputada Distrito Nacional

Santo domingo, D. N., 17 agosto 2021

Señor:

LIC. Alfredo Pacheco

Presidente de la Cámara de Diputados

Su Despacho.-

Vía: Licda. Francisca Ivonny Mota del Jesús

Secretaria General Legislativa

Honorable Señor Presidente:

Por medio de la presente, tengo a bien solicitarle reintroducir en la agenda del día, el
**PROYECTO DE LEY QUE REGULA LOS SERVICIOS INMOBILIARIOS Y EL
CONTRATO DE CORRETAJE.**

Sin otro particular, le saluda con alta consideración y estima,

Atentamente,

Lourdes Aybar-Serulle
Diputada al Congreso Nacional
Dip. Prov. Distrito Nacional,



LAS/jg

**CONGRESO NACIONAL DE LA REPÚBLICA
DOMINICANA**

**PROYECTO DE LEY QUE REGULA LOS SERVICIOS
INMOBILIARIOS Y EL CONTRATO DE CORRETAJE**


Lourdes Ayban
Oficina Legislativa
Diputada
Distrito Nacional

PRESENTADO AL CONGRESO NACIONAL

EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Considerando primero: Que el Artículo 50 de la Constitución establece en su parte capital que el "Estado reconoce y garantiza la libre empresa, comercio e industria. Todas las personas tienen derecho a dedicarse libremente a la actividad económica de su preferencia, sin más limitaciones que las prescritas en esta Constitución y las que establezcan las leyes". Asimismo en el numeral 2) afirma el "Estado podrá dictar medidas para regular la economía y promover planes nacionales de competitividad e impulsar el desarrollo integral del país".

Considerando segundo: Que el Artículo 53 de la Constitución sobre Derechos del consumidor establece que "Toda persona tiene derecho a disponer de bienes y servicios de calidad, a una información objetiva, veraz y oportuna sobre el contenido y las características de los productos y servicios que use o consuma, bajo las previsiones y normas establecidas por la ley. Las personas que resulten lesionadas o perjudicadas por bienes y servicios de mala calidad, tienen derecho a ser compensadas o indemnizadas conforme a la ley".

Considerando tercero: Que el Artículo 9 de la Ley de Estrategia Nacional de Desarrollo 2012-2030 expresa en su tercer eje en la parte *in fine*, expresa particularmente en su tercer objetivo general, numeral 3.2 persigue lograr una economía competitiva e innovación en un ambiente favorable a la cooperación y la responsabilidad social enmarcada en la línea de acción de "fortalecer el marco normativo e institucional para garantizar a los consumidores su derecho a disponer de bienes y servicios de calidad y de información objetiva, veraz y oportuna sobre el contenido y características de los mismos".

Considerando cuarto: 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 quinto: 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 corredores, agentes, asistentes en las empresas inmobiliarias actúan regidos por las más elementales normas de la ética profesional y la ley.

Considerando sexto: Que es imperiosa la necesidad de que la población sea beneficiada con la atención y orientación sobre la intermediación inmobiliaria idónea y de calidad, brindada por corredores, agentes, asistentes en ventas y empresas Inmobiliarias debidamente monitoreados por el Estado Dominicano.

Considerando séptimo Que el corretaje inmobiliario constituye una actividad productora de riqueza, que es preciso para el estado fomentar y mantener en el país esta actividad económica de gran importancia para el crecimiento y desarrollo económico.

Considerando octavo: 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 noveno: 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.

Considerando décimo: Que es de interés social fomentar el mercado de bienes raíces con el objeto de propender a un mayor rendimiento de la industria de la construcción y de precautelar los derechos e intereses de las personas que adquieren bienes inmuebles. Es indispensable para el desarrollo del sector inmobiliario, ya que se necesita que éste cuente con algún tipo de regulación para los intermediarios y el corretaje".

Considerando décimo primero: Que es imperativa la necesidad de que la población sea beneficiada con la atención y orientación sobre la intermediación inmobiliaria idónea y de calidad, brindada por corredores, agentes, asistentes en ventas y empresas Inmobiliarias debidamente monitoreados por el Estado Dominicano y un organismo colegiado

Considerando décimo segundo: La obligatoriedad de la mediación inmobiliaria es imprescindible para una regulación sea efectiva y sirva de manera eficaz para corregir y erradicar las malas praxis que afectan al sector, así como para dar mayor protección en sus derechos de los usuarios de los servicios inmobiliarios, y dignificar la imagen del de las empresas y poner de manifiesto el reconocimiento a la profesionalidad de los agentes y agencias inmobiliarias

Vista: La Constitución de la República,

Vista: La Ley 1-12 que establece la estrategia nacional de desarrollo 2030 de 25 de enero de 2012

Vista: La Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, modificada por la Ley 51-07 de fecha 2 de Abril del año 2005 y sus normas complementarias;

Vista: La Ley No, 358-05 del 19 de septiembre del 2005, sobre protección de los derechos de los consumidores;

Vista: Código de Comercio de la República Dominicana, del 4 de julio de 1882, y sus modificaciones

Visto: El Código Civil de la República Dominicana;

Vista: Ley No.108-05 del 4 de abril de 2007, del Registro Inmobiliario, sus reglamentos;

Vista: Ley No.50-87 del 21 de mayo de 1987 Sobre las Cámaras Oficiales de Comercio, Agricultura e industrias de República;

Vista: Ley No. 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana del 16 de julio del 2011;

Vista: Ley No. 2334 sobre el Registro de los Actos Civiles Judiciales y Extrajudiciales; del 20 de mayo de 1885, y sus modificaciones;

Visto: El Código Penal de la República Dominicana

Visto: El Reglamento Interior de la Cámara de Diputados.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

PROPOSITO, OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Propósito. La presente ley tiene como propósito proteger la relación jurídica entre el proponente y el corredor de bienes raíces o sus agentes y la confianza del mercado inmobiliario, derivado del negocio jurídico que surge con motivo de la intermediación de los corredores de bienes raíces o sus agentes.

Artículo 2.- Objeto. Esta ley comprende el régimen normativo , organizativo y de gestión de la actividad de la correduría de bienes raíces aplicables a los intermediarios inmobiliarios que operen en el territorio nacional, los requisitos para su ejercicio, los derechos y las obligaciones de los corredores y agentes; así como el contrato de corretaje; en adición al control de calidad de tales servicios.

Artículo 3.- Objetivos específicos. Sobre la regulación de operaciones sobre bienes inmuebles, efectuadas por personas físicas o jurídicas en calidad de intermediarios y estas son:

1. La compra, venta, permuta, aporte en sociedad, constitución de patrimonio autónomo y en general, a la negociación a cualquier título traslativo de dominio de todo o parte de inmuebles construidos o futuros.
2. La suscripción, compra, venta, permuta y en general, a cualquier negociación de participaciones en empresas tales como personas jurídicas, sociedades de hecho, comunidades o patrimonios autónomos cuyos activos sean producto de un desarrollo inmobiliario destinado a ser adjudicado entre sus socios o partícipes.
3. El arrendamiento y los negocios jurídicos derivados de este y en general, la conclusión de todo tipo de contrato relativo al goce de un inmueble, desamoblado o amoblado; así como la conclusión de todo tipo de contrato dirigido a adquirir u otorgar el dominio o el goce de unidades inmobiliarias sometidas a tiempo compartido, salvo que dicha operación sea realizada por agencias de viajes y de intermediación turística.
4. Velar por la protección de los derechos de los contratantes o clientes, como participantes activos y pasivos del mercado.
5. Fomentar la capacitación, innovación y adaptación tecnológica orientada a elevar la calidad del servicio de correduría de bienes raíces, así como la competitividad del mercado inmobiliario en el país.
6. Establecer las políticas, regulaciones y acciones s que contribuyan con el control y promoción de buenas prácticas de los corredores de bienes raíces.



7. Promover políticas para la transparencia y seguridad de las transacciones inmobiliarias.
8. Promocionar el desarrollo de la actividad de la correduría de bienes raíces, en conjunto con las asociaciones de bienes raíces debidamente inscritas ante los órganos estatales correspondientes, o las que se lleguen a constituir como una entidad jurídica de derecho

Artículo 4.- Orden. Las disposiciones de esta Ley son de orden público y tienen por objeto regular la prestación de servicios inmobiliarios en toda la República.

Artículo 5.- Ámbito de aplicación. Esta ley será aplicable a todas aquellas personas físicas y jurídicas que ejerzan, en el territorio de la República, como corredor o como agente de bienes raíces independientemente de la denominación que utilice, conforme los define la presente ley; así como para poder ejercer la actividad de correduría de bienes raíces en la República, con las garantías previstas en la presente ley y su reglamento, Para ello es preciso que se posea la licencia de corredor de bienes raíces o la licencia de agente de bienes raíces, expedidas por el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes.

Artículo 6.- Carácter de las normas. Las normas de carácter contractual contenidas en la presente ley admiten pacto en contrario, salvo que hayan sido calificadas como de orden público. Las demás normas contenidas en esta Ley son de orden público y cualquier pacto en contra de éstas no producirá efecto alguno, salvo en aquellos casos en los que de manera expresa se admita dicho pactos.

Artículo 7.- Actividades excluidas. No se considerarán actividades previstas en la presente ley, como de correduría, las negociaciones relacionadas con bienes raíces cuando las realicen los titulares o destinatarios de los mismos, directamente o por medio de sus representantes legales de carácter general o especial, salvo, en el caso de estos últimos, si se comprueba que bajo la forma del mandato encubren un ejercicio habitual

Artículo 8.- Definiciones. Para efectos de la presente ley se definen los términos siguientes:

1. **Corredor.** El corredor de bienes raíces es la persona física que ejerce como actividad, de modo permanente, oneroso y a nombre propio, la función de intermediario entre dos o más personas, en las negociaciones que tienen como fin la celebración de un contrato sobre

bienes raíces, sin que exista entre ellas relación de mandato, representación, subordinación o dependencia;

2. **Agente de bienes raíces.** El agente de bienes raíces realiza su función por cuenta de un corredor de bienes raíces, quien es su autoridad y obtiene una retribución convencional o legal por sus servicios;
3. **Proponente o interesado.** Es la persona jurídica o natural que hace la oferta de corretaje al corredor, directamente o por medio de su agente, a cambio de una comisión; a fin de que se encargue de vincularlo con terceras personas, para celebrar determinado negocio jurídico de compra, venta, cesión, permuta, arrendamiento o préstamo sobre bienes raíces;
4. **Comisión.** Esta es la retribución económica u honorario que percibe el corredor por su labor de vincular al proponente con un tercero, cuando, con motivo de su intervención, se perfecciona un negocio jurídico;
5. **Asesor Inmobiliario.** Es la persona natural que en nombre y representación del intermediario inmobiliario realiza de manera personal las gestiones de mediación descritas en la presente Ley y que cumpla con los requisitos establecidos para efectuar legalmente tal actividad;
6. **Intermediación inmobiliaria.** Es la gestión previa efectuada por una persona natural o jurídica, tendiente a realizar cualquiera de las operaciones sobre bienes inmuebles ajenos, descritas en el artículo 3 de la presente Ley;
7. **Intermediario Inmobiliario:** son agentes o agencias inmobiliarias las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias, referidos a las operaciones de compraventa, opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos relativos a tales operaciones, incluida la constitución de garantías, quienes quedarán sujetos al régimen jurídico y disciplinario establecido en esta ley y sus normas de desarrollo, sin perjuicio de lo que determine la normativa sectorial específica;
8. **Profesional Inmobiliario:** Es la persona física o moral que se dedica a la prestación de servicios inmobiliarios por su cuenta o de terceros, mediante el pago de una remuneración económica; en el caso de las personas físicas deberán contar con licencia emitida por el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes; la cual se segrega en corredor Inmobiliario y administrador Inmobiliario. El Administrador Inmobiliario es

la persona que se dedica a la administración de inmuebles o consultoría;

9. **Depósito:** La suma de dinero que un comprador entrega a un corredor, un agente o una empresa 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 empresas inmobiliarias, estos depósitos estarán garantizados por la fianza que les es requerida por esta
10. **Contrato de corretaje.** Es el acuerdo de voluntades, entre el proponente y el corredor, para vincular al primero con un tercero, con el fin de realizar un contrato traslativo de dominio o de utilización temporal de un bien inmueble tales como la compra, venta, cesión, permuta, arrendamiento, o préstamo. El contrato de corretaje es consensual, bilateral, sinalagmático y genera obligaciones puras, simples y de medios para el corredor, contra el pago de una remuneración para el caso de que se perfeccione un contrato con motivo de la intervención del corredor o sus agentes;
11. **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;
12. **Transacción Inmobiliaria:** Cualquier contrato, de compra-venta, promesa de venta, promesa de compra, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, tiempo compartido (en inglés, "time share"), propiedad fraccionada (en inglés "fractionals"), administración de propiedad, el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, alquiler con opción de compra, alquiler con retroventa (en inglés "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;
13. **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;

14. **Comprador:** Cualquier persona que sea la parte adquiriente en un negocio inmobiliario de un bien inmueble o de parte de su uso;

15. **Inquilino:** Cualquier persona que sea la parte que alquila un inmueble un propietario;

16. **Licencia de Intermediación Inmobiliaria:** Autorización emitida por el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes para ejercer la profesión de corredor, agente, asistente en ventas inmobiliarias o establecerse como una empresa inmobiliaria;

17.: **Certificación:** Documento que emite el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes avalando la capacidad y calidad de los potenciales intermediarios inmobiliarios;

Artículo 9.- Servicios inmobiliarios. Para efectos de la presente Ley, se consideran los siguientes:

1. La promoción, comercialización o intermediación en la permuta, compraventa, arrendamiento de bienes inmuebles.
2. La Administración de Inmuebles

CAPITULO II.

DE LOS PRINCIPIOS

Artículo 10.- Principios: La aplicación e interpretación de la presente ley se regirá por los siguientes principios, y en lo no previsto en ellos, se acudirá a los principios generales del Derecho:

1. **Buena Fe:** El contrato de intermediación inmobiliaria deberá prepararse, celebrarse y ejecutarse de buena fe, quedando las partes obligadas no sólo a lo que en él se exprese, sino a todo aquello que se derive de su naturaleza, debiendo obrar siempre con cooperación y conforme a lo que se espera de la buena persona de negocios.
2. **Transparencia:** Deberán enmarcar sus conductas tanto la parte que hace el encargo u otorga el mandato, como el intermediario inmobiliario, y no solo con respecto ellos, sino de terceros a los cánones de la neutralidad y claridad en la provisión de información del negocio inmobiliario encomendado.



3. **Lealtad.** El intermediario inmobiliario, en el marco del ordenamiento jurídico, actuará con lealtad, tanto en la etapa precontractual como en la celebración y ejecución del contrato, no sólo frente a la parte que hace el encargo u otorga el mandato, sino a los terceros interesados en el negocio inmobiliario y a los colegas con quien comparte la intermediación. Sobre este principio se asienta el respeto al pacto de exclusividad suscrito con el intermediario, tanto de las partes como de terceros, durante el tiempo de su vigencia
4. **Información:** Todas informaciones que conozcan y puedan acceder las partes del contrato de intermediación inmobiliaria deberá propender a ser completa transparente, veraz, oportuna e idónea para el cumplimiento del objeto contractual. Cualquier omisión culposa en el suministro de información determinante hará responsable a la parte renuente por los perjuicios ocasionados.

CAPÍTULO III

DE LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN ACTIVIDAD DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

DEL MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y MIPYMES Y DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Artículo 11.- Corresponde al Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes:

1. Asegurar la eficacia del servicio que prestan los corredores públicos, como auxiliares del comercio, cuidando siempre la seguridad jurídica en los actos en que intervengan;
2. Examinar a las personas que deseen obtener la calidad de aspirantes a corredores o a ejercer como corredores públicos, asegurándose de que éstos sean personas dotadas de alta calidad profesional, idónea y reconocida honorabilidad;
3. Expedir y revocar las licencias correspondientes;
4. Vigilar la actuación de los corredores públicos y las asociaciones y agentes de corredores;
5. Imponer las sanciones que prescribe la presente ley; y
6. Organizar y establecer el Registro Nacional de intermediarios inmobiliarios.



Ya sean personas físicas o jurídicas que se dediquen en forma habitual y profesional a la asesoría en la compra, venta, permuta, cesión, alquiler y otros derechos reales sobre bienes inmuebles

7. Aprobar ordenanzas, circulares, instrucciones, manuales y demás disposiciones administrativas de alcance general, que se requieran para que las funciones de regulación y protección se realicen de manera, continua y, eficiente

Artículo 12. Desarrollo de la actividad inmobiliaria. La actividad inmobiliaria se desarrolla a través de intermediarios inmobiliarios, quienes podrán ser persona natural o jurídica y prestarán sus servicios personalmente. Para el desarrollo de la actividad inmobiliaria se debe cumplir con los requisitos establecidos en la presente Ley.

Párrafo. Solo podrán usar el título de intermediario inmobiliario o cualquiera de sus especies, los intermediarios inmobiliarios que cuenten con la licencia como intermediario inmobiliario vigente, expedida por el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes y estén inscritos en el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios

Artículo 13.- Licencia. Los servicios de corretaje solo podrán ejercerse previa obtención de la licencia de corredor de bienes raíces o licencia de agente de bienes raíces: y para obtener esta se requiere el certificado de capacitación entre otros requisitos

Artículo 14 Entidad de certificación de capacitación y calidad de intermediarios inmobiliarios. Los certificados de intermediador inmobiliario de que trata la presente ley, será expedidos por el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes que se encargará de:

1. Previa verificación y constatación del cumplimiento de los requisitos establecidos para los intermediarios inmobiliarios establecidos en la presente ley, se expedirá el certificado de capacitación y calidad correspondiente de intermediario inmobiliario, en la categoría de corredor o agente inmobiliario.

2. Llevar en su protocolo y publicar en página web del Ministerio citado en el presente artículo la lista de intermediarios inmobiliarios que se le haya conferido sus certificados y que estén habilitados para ejercer la profesión y otro listado de aquellos que hayan sido denunciados ante los tribunales.

CAPITULO IV

**REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DE LA CORREDURÍA
SOLICITUD, EXPEDICION, SUSPENSION, RENOVACION Y CANCELACION
DE LICENCIA**

SECCION I

REQUISITOS PARA OBTENER LICENCIA Y FRANQUICIA

Artículo 15.- Requisitos para ser intermediario inmobiliario. Para prestar los servicios de intermediario inmobiliario en el territorio nacional se requiere que la persona natural o jurídica cuente con el respectivo certificado de capacitación y las exigencias adicionales conforme a esta ley, que lo acredite como sujeto autorizado para actuar en el mercado inmobiliario, la cual será expedida previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley.

Artículo 16.- Requisitos para obtener la licencia de Corredor Inmobiliario. Toda persona para a ejercer la profesión de corredor inmobiliario en la república dominicana, deberá cumplir con requisito indicado en el artículo No. 13(licencia) y los siguientes requisitos:

1. Ser dominicano, mayor de edad, y estar en pleno goce de los derechos civiles, bachiller, probándolo mediante certificado expedido por el Ministerio de Educación.
1. Certificado de antecedentes penales, emitido por la Procuraduría General de la República. indicando que durante los cinco años previos a su solicitud, no ha sido condenado por delito o crimen mediante una sentencia irrevocable.
2. Certificación de la Dirección General de Impuestos Internos (DG11) que exprese que los solicitantes están al día con todos sus compromisos tributarios.
3. Los extranjeros, mayores de edad, con residencia permanente en la República Dominicana con no menos de cinco años y que ostenten la respectiva cédula de residencia expedida por el la Junta Central Electoral, con permiso expreso para realizar cualquier tipo de trabajo en el territorio nacional. Estos estarán sujeto a los requisitos de los numerales 2) y 3) del presente artículo.
4. Presentar el certificado de capacitación y calidad emitido, previa evaluación del solicitante, emitido por el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes.



5. Presentar por ante Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes una solicitud -juramentada y debidamente legalizada por ante Notario Público, por el solicitante y la Empresa Inmobiliaria que va a dirigir y, llenar el formulario que para esos efectos prepare el Ministerio
6. 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 Empresa Inmobiliaria.
7. Pagar una suma equivalente **dos salarios mínimos** del sector público vigente, por concepto de solicitud de Licencia.
8. Prestar una póliza de seguro de responsabilidad civil correspondiente a corredor inmobiliario según el nivel de riesgo y cobertura exigible y mantenerla vigente por el monto determinado por el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes.
9. Cumplir fielmente con las normas éticas que dicte el reglamento de esta ley.

Artículo 17.- Requisitos para obtener la licencia de Empresa inmobiliaria.
En el caso de una Sociedad (en cualquiera de sus acepciones), los requisitos son los siguientes:

1. Estar inscrita en el Registro Mercantil.
2. Su gerente general o principal dirigente deberá ser tenedor de una licencia de corredor inmobiliario.
3. Los directores y oficiales que llevan a cabo funciones de corredor o agente inmobiliario a nombre de una Empresa Inmobiliaria, deberán asimismo ser tenedores individuales de licencia de corredor o agente inmobiliario expedida por el Ministerio de Industria y Comercio. y Mipymes.
4. Certificación de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) que exprese que el solicitante está al día con todos sus compromisos tributarios.
5. Pagar una suma equivalente a **dos salarios mínimos del sector público** vigente, por concepto de solicitud de Licencia por cada persona que realice la función de corredor o su agente.



6. Prestar una póliza de seguro de responsabilidad civil correspondiente a corredor inmobiliario según el nivel de riesgo y cobertura exigible y mantenerla vigente por el monto determinado por el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes

Artículo 18.- Autorización para operar una franquicia: Toda persona física o moral para establecer una oficina de una franquicia en la República Dominicana, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Presentar por ante Ministerio de Industria y Comercio una solicitud juramentada y debidamente legalizada por ante Notario Público, por el solicitante y la Empresa Inmobiliaria que va a dirigir y, llenar el formulario que para esos efectos prepare el Ministerio.
2. 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 del Ministerio de Industria y Comercio y cumplir con todos los requisitos consignados en la Ley.
3. 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 empresa inmobiliaria que tenga la franquicia.
4. Cumplir con todos los requisitos que especifica esta Ley para una empresa inmobiliaria.
5. 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.

Artículo 19.- La emisión de la licencia de autorización para operar de parte de los intermediarios inmobiliarios conlleva a establecer un registro público de intermediarios inmobiliarios bajo control administrativo, por el que para poder ejercer esta profesión de intermediación inmobiliaria va a ser obligatorio estar inscrito en él.

Párrafo I: Para operar es necesario disponer de un establecimiento abierto al público o una dirección física en el caso de prestación de servicios por vía electrónica o telemática.



Párrafo II. Contratación de una póliza de seguro de responsabilidad civil con vigencia permanente que garantice el ejercicio de la actividad mediadora durante el tiempo en que la ejerza.

SECCION II

PROCEDIMIENTO Y, RENOVACION

Artículo 20.- Procedimiento de Solicitud de licencia. Toda solicitud de licencia de corredor o agente de bienes raíces deberá formularse por escrito e indicar lo siguiente:

1. Lugar y fecha de la solicitud.
2. Nombre y los dos apellidos del solicitante, sus calidades, nacionalidad, número de cédula de identidad y electoral o cédula de residencia y el lugar de residencia.
3. Indicar que cumple con cada uno de los requisitos enunciados en el artículo anterior y, en los casos que proceda, presentar los documentos que lo comprueben.
4. Señalar el lugar para atender las notificaciones.
5. Presentar una declaración autenticada por tres corredores de bienes raíces, debidamente autorizados, que puedan atestiguar respecto a la conducta del solicitante, o bien, una recomendación de cualquier entidad profesional de correduría de bienes raíces, cuyos estatutos, en lo correspondiente al ingreso de sus miembros, exijan los requisitos mínimos establecidos en la presente ley.
6. Haber aprobado, al menos, un curso sobre corretaje de propiedades o administración inmobiliaria de duración no inferior a quinientas horas impartido por instituciones de educación técnica superior acreditadas por el Estado u organismos técnicos de capacitación que cuenten con certificación del Ministerio de Educación o el Ministerio de Educación Superior Ciencia y Tecnología.

Párrafo: Para obtener la licencia de agente de bienes raíces, el solicitante deberá presentar una constancia del corredor de bienes raíces autorizado que lo contratará, debidamente autenticada por un abogado, indicando que el

solicitante trabajará bajo su responsabilidad y mandato como agente de bienes raíces.

Artículo 21.- Renovación de la licencia. Las licencias de corredor, agente, asistente en ventas, empresa inmobiliaria y franquicia, vencerán a los dos (2) años de haberse expedido.

Párrafo: A todo solicitante de renovación que 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 mismo término.

Artículo 22.- Renovación de la licencia La solicitud de renovación de licencia será radicada en el Ministerio de Industria y Comercio, y Mipymes mediante formulario preparado para esos fines, acompañada de los siguientes documentos:

1. 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.
2. El pago de un monto equivalente a dos salarios mínimo en el caso de los asistentes en ventas inmobiliarias, dos salarios mínimo en el caso de agentes, (vendedor y asistente a vendedor) y diez salarios mínimo en el caso de los corredores y de las empresas inmobiliarias.
3. 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 empresa inmobiliaria según lo define esta ley. De haber participado como tal, su licencia no será renovada sino un año después de haberse vencido la misma. Sin menoscabo de la responsabilidad que pueda imponerse a tenor con dispuesto por el reglamentos de esta Ley.
4. Después de transcurrido un año sin renovarse la licencia, el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes le comunicará, mediante acto de Alguacil o carta certificada, que de no solicitar su renovación dentro de los quince (15) días francos subsiguientes a la notificación, su licencia será suspendida y, en caso de interesarle, deberá iniciar el proceso como solicitante nuevo, debiendo cumplir h todos los requisitos exigidos para su expedición por esta ley.



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

SECCION III SUSPENSION Y CANCELACION DE LICENCIA

Artículo 23. Suspensión de licencia. El Ministerio de, Industria y Comercio y Mipymes podrá suspender la licencia que otorga, y además imponer sanciones que establecen la presente ley y el reglamento, de manera que se levantará el procedimiento administrativo del caso garantizando el derecho a la defensa.

Artículo 24.- Pérdida de licencia. Se establece que perderá su condición de corredor o agente de bienes raíces autorizado, quien se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

1. Cometa una falta grave contra esta ley o su reglamento.
2. Renuncie a la licencia.
3. No ejerza durante cinco años o más la actividad regulada por la presente ley.

Artículo 25.- Potestades de fiscalización y otorgamiento, suspensión y cancelación de las licencias. El Ministerio de, Industria y Comercio y Mipymes será el órgano competente la para otorgar, fiscalizar, suspender y cancelar las licencias del corredor y del agente de bienes raíces, conforme a las regulaciones de la presente ley y su reglamento.

Párrafo: El Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes podrá suspender la licencia que otorga, por períodos de uno a doce meses, al corredor o agente que falte a sus deberes o quebrante, de cualquier forma, la buena fe o la lealtad debidas. En caso de reincidencia, podrá suspenderse hasta por cinco años.

CAPÍTULO V

LOS PRECIOS Y EL MERCADO

Artículo 26.- Control de precios en la prestación de los servicios inmobiliarios relacionados con estas transferencias. Los servicios a los que hace referencia el artículo anterior estarán bajo el control de precios bajo la modalidad de libertad vigilada, a cargo del Ministerio de Industria Comercio y Mipymes y el Ministerio de Turismo.

CAPÍTULO VI

DERECHOS, SUSPENSION, OBLIGACIONES, DEBERES Y PROHIBICIONES

SECCION I

DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 27.- Derechos de los corredores y de los agentes de bienes raíces

Son derechos de los corredores y agentes de bienes raíces: los siguientes:

1. Cobrar una retribución económica por sus servicios, cuando estos han dado por resultado la conclusión del negocio. El monto de esa retribución se regirá por los usos y costumbres cinco por ciento (5%) sobre la venta y el equivalente a un mes de renta como comisión por contratos de alquiler por un plazo mínimo de un año, salvo pacto en contrario.
2. Ejercer el derecho de asociación en organismos privados y públicos para defender sus intereses.
3. Denunciar, ante los órganos correspondientes, las infracciones a las disposiciones de esta ley y su reglamento.

OBLIGACIONES

Artículo 28.- Obligaciones de los corredores y agentes. Los corredores y los agentes de bienes raíces están obligados a:

1. Cumplir con las disposiciones de esta ley y su reglamento.
2. Observar, en el ejercicio de su profesión, una conducta que se ajuste, rigurosamente, a los principios éticos, especialmente a los estipulados en el reglamento de esta ley y reglamento.
3. Es obligación de los corredores y de los agentes de bienes raíces guardar secreto riguroso en todo lo concerniente a las negociaciones que les encarguen, aun después de concluidas las negociaciones objeto del contrato de corretaje. Serán responsables por los daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento de esta disposición.
4. Acatar las disposiciones del Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes de conformidad con esta ley y su reglamento.



5. Denunciar, ante las autoridades correspondientes, toda infracción a las disposiciones de esta ley, de las que por cualquier medio lleguen a tener conocimiento.
6. Garantizar su ejercicio mediante una póliza de responsabilidad civil de las empresas de seguros, por la suma que cada año fije el Ministerio de, Industria y Comercio. para ese efecto, deberán comprobar la garantía rendida mediante la aportación del recibo correspondiente emitido por la empresa aseguradora y homologada por la Superintendencia de Seguros. Este documento debe consignar la fecha de revalidación, el monto y el plazo de vigencia de la póliza.
7. Llevar su contabilidad al día y abonar los impuestos nacionales y tributos municipales que se deriven de su función.
8. Continuar con la actividad para la que fue contratado. En caso de retiro por justa causa, tendrá derecho a que se le reconozca la parte proporcional del honorario o comisión correspondiente,
9. El corredor y el agente deberán identificarse mediante un carné expedido por el Ministerio de, Industria y Comercio, en el cual se hará constar que su licencia se encuentra al día.
10. Informar a las partes interesadas de sus derechos y obligaciones relacionados con la operación en que intermedien y sobre la normativa urbanística, técnica, de eficiencia energética, medioambiental, fiscal o cualquier otra que venga impuesta en materia inmobiliaria por la Administración competente, referente a las viviendas o edificios objeto de su intervención profesional; y
11. Asumir los gastos en los que incurra por causa de la ejecución del encargo, salvo estipulación contraria.

Artículo 29.- Pactar el monto. El corredor público podrá pactar libremente el monto de sus honorarios. Sin embargo, deberá ostentar, en forma clara y notoria a la vista del público, el monto que corresponda a los principales servicios que ofrezca al público y deberá especificar a sus clientes sus honorarios y gastos aproximados antes de proceder a prestar el servicio o servicios.

Artículo 30.- Responsabilidad del corredor de bienes raíces. El agente o Corredor que, actuando por mala fe, negligencia, impericia o imprudencia, le cause un daño a su cliente o a los terceros que con él pactaron, incurrirá en responsabilidad disciplinaria, civil y eventualmente penal

Artículo 31. Renovación de la póliza. Al vencimiento de la póliza de responsabilidad civil, se advertirá al corredor o agente que debe renovar la misma dentro del término de quince días hábiles. Si no cumpliere esta disposición el Ministerio de Industria y comercio y Mipymes cancelará inmediatamente su licencia y se ordenará publicar la resolución correspondiente en el diario oficial "La Gaceta.

SECCION II

DEBERES

Artículo 32.- Deberes del corredor y del agente. Los corredores y los agentes son sujetos de los deberes siguientes

1. Asegurarse de la identidad personal o jurídica, calidad legal y legitimación de sus clientes y de los terceros que con ellos contraten.
2. Verificar la correcta identificación, estado, características, gravámenes, situación tributaria, registral y legal de los bienes o derechos, objeto de su gestión.
3. Ser responsables, ante sus clientes y los terceros de cualquier vicio aparente del contrato, que no se haya hecho constar claramente, pero, no son responsables, salvo estipulación en contrario, de la solvencia de uno y otros, de las excepciones de carácter personal que puedan oponerse unos y otros, y los vicios redhibitorios y garantía de evicción de los bienes o derechos en cuestión.
4. Adoptar una conducta con rectitud, ética, y trabajar con honestidad, eficiencia y transparencia en los servicios inmobiliarios que realicen, evitando toda práctica que pudiera desacreditar el sector Inmobiliario.

Artículo 33.- Deber de respeto a actuaciones precedentes. El corredor y el agente de bienes raíces deberán respetar los derechos de los otros corredores y agentes en los negocios que les fueron presentados por ellos, hasta por un plazo de doce meses posteriores inmediatos relacionados al último contacto que tuvieran con los proponentes relacionados con estos negocios, salvo que el corredor participante les releve de esta obligación.

Artículo 34.- Publicidad. La publicidad que realicen los corredores inmobiliarios debe ser precisa, inequívoca, evitando incluir información que pueda inducir a error a los interesados, y observar las siguientes reglas:

1. Consignar la tipología de la oferta, en forma clara sin que permita más de una interpretación.
2. Cuando se ofrezcan facilidades para el pago del precio, o financiación, debe detallarse íntegramente la oferta, incluyendo expresamente las tasas a aplicarse en la financiación respectiva.
3. No ofrecer formas y condiciones de pago, o planes de financiación a cargo de terceros, que no hayan sido previamente acordados con éstos.
4. No anunciar calidades que los inmuebles ofrecidos no posean, o condiciones que no sean ciertas.

SECCION III

PROHIBICIONES

Artículo 35.- Prohibición de actuar para el corredor. A los corredores y agentes de bienes raíces, les está prohibido:

1. Ejercer sin licencia vigente
2. Otorgar en cualquier contrato en que intervenga aval o fianza. Lo otorgado contra esta prohibición será nulo y no producirá efecto alguno en juicio, y
3. Adquirir para sí o para interpósita persona con quien tenga parentesco hasta el segundo grado inclusive, por consanguinidad o afinidad, los efectos de cuya negociación estuviere encargado, salvo que exista consentimiento previo y expreso del interesado;
4. Vender o prometer en venta bienes raíces en proyecto o en ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación por parte promotor;
5. Dar certificaciones que no consten en los asientos de sus registros, ni declarar en juicio, salvo que exista orden de juez competente, para que declare sobre lo que hubieren visto y oído dentro de su negocio;
6. No pueden ejercer como intermediarios en transacciones inmobiliarias , las personas que hayan sido condenadas por delitos que guarden relación con defraudaciones y,
7. Se priva del ejercicio de intermediario inmobiliario a cualquier persona que haya sido condenada por ciertos delitos económicos, tales como el delito de estafa, falsificación o uso malicioso de uso público o privado, apropiación indebida entre otros.
8. Realizar labores de asesoría que riñen con las normas vigentes o con la

- a. ética y moral, poniendo en riesgo a sus clientes o representados.
 - b. Realizar acuerdos y/o dar consejos tendientes a defraudar a la Hacienda Pública.
9. Facilitar su licencia para que personas no autorizadas ni registrada ante el Ministerio y presten servicios de correduría de bienes raíces en los demás actos o contratos que determine el Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces.

SECCION IV INCOMPATIBILIDADES

Artículo 36.- Incompatibilidades. No pueden ejercer la actividad de corredor inmobiliario:

1. Los magistrados y funcionarios del Poder Judicial.
2. Los miembros de las Fuerzas Armadas y de seguridad pública activos.

CAPITULO VII

DEL REGISTRO PUBLICO DE INTERMEDIARIOS INMOBILIARIOS

Artículo 37.- Se ordena la creación de un registro público de intermediarios inmobiliarios bajo control administrativo, por el que para poder ejercer esta profesión de intermediación inmobiliaria es obligatorio estar inscrito.

La inscripción en el registro público se tendrán que cumplir los siguientes requisitos:

1. Contar con la debida licencia
2. Disponer de un establecimiento abierto al público o una dirección física e incluso en el caso de prestación de servicios por vía electrónica o telemática;-

Artículo 38.- Inscripción de los corredores de bienes raíces. Todas las personas físicas o jurídicas que participen de forma habitual, directa o indirectamente en el mercado de correduría de bienes raíces, deberán inscribirse en el Registro y someterse a su normativa y estén provistos de la debida licencia.

CAPÍTULO VIII

SOCIEDADES DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES

Artículo 39.- Sociedades de correduría de bienes raíces. Las personas jurídicas podrán ejercer la correduría de bienes raíces, pero sólo podrán hacerlo previa autorización del Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes, para ello,

deberán cumplir con los requisitos establecidos en le artículo 25 de la presente ley y con los siguientes requisitos:

1. Que al menos el cincuenta por ciento del capital social, tratándose de sociedades mercantiles, o bien el cincuenta por ciento de los socios o asociados, tratándose de asociaciones civiles, pertenezcan o sean corredores autorizados.
2. Que el ejercicio de la correduría lo realicen corredores y agentes de bienes raíces autorizadas conforme a la presente ley. Las personas jurídicas indicadas serán solidariamente responsables de las actuaciones de los corredores, agentes y demás personas que actúen bajo su dependencia. Se aplicarán a dichas personas jurídicas las disposiciones relativas a retiro, sanciones y rehabilitación establecidas para los corredores autorizados.
3. Las personas jurídicas indicadas, podrán asimismo organizar bolsas inmobiliarias o mecanismos multipartes de promoción y venta de propiedades, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en la presente ley y cuenten con una autorización previa del Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes, el cual reglamentará el presente artículo.

CAPITULO IX

EL CONTRATO DE CORRETAJE SECCION I

REGLAS GENERALES DE LOS CONTRATOS DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA

Artículo 40.- Existencia del contrato de intermediación inmobiliaria. el encargo que es objeto de la intermediación inmobiliaria puede celebrarse por escrito, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la intermediación de sus negocios inmobiliarios por otra denominado intermediario inmobiliario. Cualquiera que sea la forma elegida para su formación, el contrato deberá contener de forma expresa la orden para la cual se requiere la intermediación debidamente determinada y claramente identificada

.Artículo 41.- Contrato escrito. En los contratos de corretaje escritos el documento deberá contener, por lo menos, las siguientes estipulaciones:

1. Nombre, calidades y personería de las partes.

2. Cita de inscripción en el Registro de Títulos del inmueble objeto del contrato, donde conste el derecho de propiedad o posesión. Además, se indicará el destino del inmueble, su ubicación exacta y su designación catastral
3. Monto de la comisión que percibirá el corredor en caso de la consecución del fin de contrato.
4. Plazo del contrato, que indique si es o no "en exclusividad".
5. Domicilio que señalan las partes para las notificaciones.
6. Tipo de negocio que se pretende realizar por medio del corredor.
7. Fecha del contrato.
8. Firmas
9. Notarizar el Contrato

Artículo 42.- Perfeccionamiento. El contrato de corretaje será perfecto desde el momento en que haya acuerdo entre el corredor y el proponente. El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado, por escrito, de palabra o por hechos de los cuales, necesariamente, se deduzca su voluntad. Cualquiera que sea la forma elegida para su formación, el contrato deberá contener de forma expresa la orden para la cual se requiere la intermediación debidamente determinada y claramente identificada.

Artículo 43.- Contrato de corretaje en exclusiva. Los contratos de corretaje de bienes raíces podrán ser o no "en exclusiva"; es decir, en los casos en que el oferente o el proponente se compromete a garantizar que solo el corredor contratado podrá ofrecer el inmueble para realizar el negocio previsto. Si se pacta un contrato de corretaje "en exclusiva" y dentro del plazo previsto para la vigencia de la exclusividad, el proponente u otro corredor lo logra colocar, el corredor que tiene el inmueble en exclusiva tendrá derecho a que el proponente le pague la totalidad de la comisión prevista, salvo pacto en contrario,

Artículo 44. Plazo. El contrato de corretaje relativo a los negocios inmobiliarios mencionados en el artículo 1 de la presente ley, que no contengan expresamente limitación en el tiempo, gozará de un plazo de validez y eficacia de seis meses, salvo pacto expreso en contrario.

Artículo 45.- Vicios de consentimiento. Es nulo el contrato que se lleva a cabo por error, fuerza, intimidación o dolo. El que contrata por vicio del consentimiento, tiene derecho a indemnización por daños y perjuicios. Será indemnizado solidariamente tanto por quien lo indujo a contratar como por quien obtuvo beneficio de la contratación.



Artículo 46.- De la prueba. Para efectos de prueba, tanto el corredor como las partes interesadas podrán suscribir un contrato de corretaje, en la forma establecida en la presente ley. Si no se ha suscrito el contrato, el corredor de bienes raíces no perderá sus derechos como tal, pero quedará sujeto a las reglas generales sobre la prueba, que se encuentran en el Código Procesal Civil.

Artículo 47.- Título ejecutivo. El contrato de corretaje constituirá título ejecutivo cuando conste por escrito y haya sido autenticado por un abogado. De lo contrario, se regirá por las reglas procesales aplicables a los contratos en general.

SECCION II

REGLAS ESPECIALES DEL CONTRATO DE CORRETAJE Y DEL MANDATO INMOBILIARIO

Artículo 48.- Contrato de corretaje inmobiliario. El corretaje inmobiliario es un contrato en el que una persona llamada intermediario inmobiliario adquiere obligaciones tendientes a poner en relación a quien le hace el respectivo encargo con un tercero, para que celebren entre sí cualquiera de los negocios inmobiliarios a que se refiere el artículo 1 en sus numerales 1), 2) y 3) de la presente ley. El intermediario inmobiliario no guarda con quien le hace el encargo ninguna relación de colaboración, dependencia, mandato o representación.

Artículo 49.- Servicios complementarios. Se consideraran servicios complementarios al de corretaje: la prestación de servicios inmobiliarios relativos a actividades tales como precalificación jurídica y material del bien, intermediación de créditos para la adquisición del inmueble, preparación de documentos relativos a los negocios intermediados y su ejecución, cotización de garantías y seguros de daños, consecución de informes de inspección física del estado del inmueble y entrega material del inmueble, entre otros, que se deriven o ejecuten de manera conexas con un contrato de intermediación inmobiliaria. Sin embargo, las partes podrán acordar que dichos estudios sean realizados por el intermediario inmobiliario por cuenta y riesgo de quien hace el encargo.

Artículo 50.- Cuantía de la comisión. El intermediario inmobiliario tendrá derecho al monto de la remuneración estipulada; a falta de estipulación a la establecida por la costumbre local del lugar donde está ubicado el inmueble o, en su defecto, por la general del país y, en ausencia de una u otra, a la que se

fije por peritos. Salvo estipulación en contrario, la remuneración del intermediario inmobiliario será pagada por el vendedor.

Artículo 51.- El lugar convenido por las partes. A falta de convenio, el pago debe efectuarse en el domicilio del proponente.

Artículo 52.- Autorización de negocios inmobiliarios, los notarios públicos tendrán la obligación de verificar, antes de formalizar y autorizar cualquier acto jurídico que recaiga sobre un inmueble en el que intervenga un intermediario inmobiliario y en el que se consagre el pago de su respectiva comisión, que este cuente con la licencia a que hace referencia la presente Ley.

Párrafo I. Los notarios públicos deberán dar aviso a la Dirección del Registro Nacional cuando de la verificación resulte que el intermediario inmobiliario no cuenta con la inscripción en el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios o su licencia respectiva.

Artículo 53.- Causales de terminación del contrato de corretaje. El corretaje termina:

1. Por agotamiento de las obligaciones derivadas del contrato de corretaje.
2. Por la expiración del término para la duración de la intermediación.
3. Por el evento de la condición prefijada para la terminación del corretaje.
4. Por la revocación de la parte que hace el encargo, en las condiciones establecidas en la presente Ley.
5. Por la renuncia del intermediario inmobiliario.
6. Por la muerte del intermediario inmobiliario o de la parte que hace el encargo.
7. Será justa causa para terminar el contrato el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contemplados en la presente Ley o en el contrato.
8. Será una justa causa para la terminación del contrato la insolvencia del uno o del otro de los contratantes, salvo pacto en contrario.
9. Por la interdicción del uno o del otro.
10. Por las demás contempladas en la Ley o en el contrato.



Artículo 54.- Terminación unilateral del encargo. La parte que hace el encargo podrá revocar total o parcialmente el corretaje, a menos que se haya pactado su irrevocabilidad o que la orden se haya conferida también en interés del intermediario inmobiliario, en los términos señalados en el párrafo I del presente artículo, en cuyo caso sólo podrá revocarse por justa causa.

La revocación de la parte que hace el encargo puede ser expresa y produce su efecto desde el día que el intermediario inmobiliario ha tenido conocimiento de ella. Así como la renuncia del intermediario inmobiliario produce su efecto desde el día que la parte que hace el encargo ha tenido conocimiento de ella. Salvo que se haya pactado exclusividad en favor del intermediario inmobiliario no se entiende por revocación tácita el encargo del mismo negocio a distinta persona.

Párrafo I. Se entenderá como interés del intermediario el tener una participación en el contrato subyacente del inmueble objeto de la intermediación.

Párrafo II. El corretaje conferido por varias personas, sólo podrá revocarse por todas ellas, excepto que haya justa causa o haya sido designado un representante en común.

Artículo 55.- Indemnización por terminación abusiva. En todos los casos de revocación abusiva del corretaje tendiente al desconocimiento de la comisión, quedará obligado el proponente a pagar al intermediario inmobiliario la remuneración total a que hubiese tenido derecho y a indemnizar los perjuicios que le cause al intermediario inmobiliario.

Artículo 56.- Restitución de la documentación. A la terminación del contrato por cualquier causa, el intermediario inmobiliario debe efectuar la restitución inmediata de los instrumentos que le hayan sido entregados por las partes para la ejecución del corretaje. El intermediario podrá conservar copia simple o auténtica de aquellos documentos que pueden servir al intermediario inmobiliario para justificar sus actos.

Artículo 57.- Compromiso arbitral. En todo contrato de corretaje, verbal o escrito, está implícito un compromiso de arbitraje que obliga a las partes contratantes a someterse a un arbitraje de derecho para la solución de los conflictos o diferendos que se presenten con motivo de su perfección, ejecución, liquidación o interpretación.

Párrafo I. Los costos del arbitraje correrán en partes iguales por cuenta de los contratantes y el procedimiento aplicable, salvo pacto en contrario, será el que fije la ley procesal respectiva que regule el arbitraje. Podrán pactarse además cláusulas de compromiso de mediación o conciliación.



Artículo 58.- Conciliación y arbitraje ad hoc e institucional. Tanto la conciliación como el arbitraje, podrán realizarse ante árbitros o conciliadores ad hoc o bien ante centro institucional privado que lo administre.

Artículo 59.- Exclusión de la vía arbitral. Solo mediante pacto expreso en contrario podrá hacerse una excepción de que las partes acudan a la vía arbitral.

Artículo 60.- Procedimiento de cobro de la comisión. Se procederá en la jurisdicción común, cuando se trate únicamente del cobro del monto de honorarios fijado en el contrato de corretaje, sin perjuicio de que las partes procuren de previo un arreglo directo por medio de la conciliación o la mediación.

Artículo. 61.- Responsabilidad del proponente. Cuando una negociación no se perfeccione por culpa o dolo del proponente, el corredor tendrá derecho a una indemnización por los daños y perjuicios que le hayan sido ocasionados.

Artículo 62.- Requisitos para el cobro de la comisión. Serán requisitos para el cobro judicial de la comisión:

1. Contar con la licencia correspondiente, a fin de que pueda exigirse el pago de la comisión.
2. Haber logrado los fines convenidos en el contrato de corretaje.

Artículo. 63.- Rescisión del contrato de corretaje. El corredor y el proponente podrán rescindir unilateralmente el contrato de corretaje, siempre que lo notifiquen por escrito a la otra parte, con no menos de dos semanas de anticipación. En caso de que habiendo finalizado el contrato, por cualquier causa, se concluya un negocio dentro del año siguiente a que finalice el contrato con un cliente presentado por el corredor, el proponente deberá reconocer, a este, la totalidad de la comisión pactada o legal que corresponda.

CAPITULO X
DE LAS FALTAS Y SUS SANCIONES
SECCIÓN I
DE LAS FALTAS

Artículo 64.- Título habilitante Ninguna persona podrá realizar actividades de correduría en bienes raíces de forma habitual o profesional sin contar con la correspondiente licencia vigente otorgada por el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes.

Artículo 65.- La persona o sociedad comercial que ejerza la profesión de Corredor, agente, asistente en ventas o empresa inmobiliaria, transcurrido el

plazo de seis meses, sin haber solicitado su licencia a partir de la entrada en vigencia de esta ley *tendrá* que reiniciar el proceso para su obtención.

Artículo 66.- La falsedad en los datos que se utilicen para suplantar a un corredor, agente, asistente en ventas o empresa inmobiliaria será sancionada al Código Penal Dominicano.

Artículo 67.- 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 empresa inmobiliaria, será sancionada con el cien por ciento (100%) del monto correspondiente al salario mínimo vigente a la fecha.

Artículo 68.- Cuando una persona o empresa ejerza la profesión de corredor, agente, asistente en ventas o empresa inmobiliaria sin la debida licencia expedida por el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes, 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.

SECCION II

INFRACCIONES SANCIONES

Artículo 69.- Las violaciones y faltas a lo establecido en la Ley y su Reglamento, serán sancionadas según lo determine esta Ley, y serán las siguientes sanciones:

1. Amonestación escrita; cuando los profesionales inmobiliarios e instructores o facilitadores omitan, dentro del término establecido en el Reglamento, la notificación al Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes los cambios en sus datos otorgados para su Registro, se les impondrá amonestación

2. Multa por el equivalente del cincuenta al cien por ciento de la cantidad obtenida como pago por los servicios que preste el profesional inmobiliario, dicha multa se fijará de manera proporcional y equitativa por la el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes lo establecido en el Artículo 71 de esta Ley.

3. Suspensión hasta por seis meses en caso de reincidencia y por violar alguna de las prohibiciones de las fracciones 2,3 y 4 del artículo 37 (prohibiciones) de esta Ley será de dos años, al igual que los que reincidan en esas faltas.

4.- Cancelación definitiva de la habilitación en los siguientes casos:

4.1 Violaciones graves y reiteradas a las disposiciones de la presente ley;

4.2 Ser condenado por delito intencional, mediante sentencia ejecutoriada que amerite pena corporal; o

4.3 Haber obtenido la habilitación con información y documentación falsa.

4.4 Tanto a las personas físicas o jurídicas que habiendo cometido faltas estipuladas en el artículo 12 de esta ley.

Párrafo I: En caso de habersele cancelado la habilitación, no podrá volver a ser habilitado.

Párrafo II: La infracción de ejercer como intermediario inmobiliario sin estar habilitado será sancionada con una multa hasta por el equivalente a 50 veces el salario mínimo general vigente.

Artículo 70.- Potestad sancionatoria Las sanciones y medidas precautorias, cautelares y las sanciones administrativas correspondientes a las infracciones previstas en esta ley, serán impuestas por el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes. Según el procedimiento estatutario de la Ley de la Función e Administración Pública.

SECCION III DE LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 71.- Sanciones administrativas Las sanciones administrativas serán aplicadas por el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes mediante resolución motivada, por este atendiendo a la gravedad de la infracción y la capacidad económica del infractor y oyendo previamente al interesado, el cual tendrá un plazo perentorio para aportar pruebas, de acuerdo con el procedimiento que señale el reglamento. La sanción administrativa lo será sin perjuicio de las demás responsabilidades civiles o penales que correspondan.

Párrafo. El Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes conocerá y sancionará por el ejercicio ilegal de la actividad de intermediación inmobiliaria de conformidad con la ley.

Artículo 72.- Aplicación de la Ley. La Procuraduría General de la República, de oficio o a petición del Ministerio de Industria y Mipymes), 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 Ley

Artículo 73.- Ejercicio ilegal de la actividad de intermediación inmobiliaria. Ejerce ilegalmente la intermediación inmobiliaria la persona que, sin cumplir con las calidades y requisitos mínimos exigidos en la presente ley y sin contar con el respectivo certificado, participe en la intermediación o asesoramiento de cualquier acto de los previstos en el artículo 3 de la presente ley.

Artículo 74.- Suspensión de los derechos. Quedará suspendido de sus derechos como corredor de bienes raíces o agente autorizado, quien:

1. Incumpla con los acuerdos o con las resoluciones dictadas por los tribunales competentes, hasta tanto los ejecute satisfactoriamente.
2. Sea objeto de una resolución de un tribunal competente, de una sanción disciplinaria que implique suspensión, mientras no se cumpla el plazo indicado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Se otorgará licencia de corredores de bienes raíces a quienes la soliciten, en un plazo no mayor a los seis meses siguientes de la fecha de la publicación oficial de la presente ley y demuestren, ante el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes mediante los medios que fije esta entidad, que por lo menos durante los últimos doce meses anteriores a esa fecha, han ejercido la correduría de bienes raíces y cumplen con los requisitos exigidos en la presente ley.

SEGUNDA. Los miembros que a la fecha de la vigencia de la presente ley estén afiliados a una cámara o asociación de corredores de bienes raíces, legalmente constituida, inscrita y con más de un año de estar operando le serán convalidados sus conocimientos y quedarán eximidos de la obligación de completar cualquier capacitación y/o evaluación para obtener la licencia, siempre que y el tiempo transcurrido. Dentro de los seis meses siguientes o publicación de esta ley.

TERCERA. Los asistentes en ventas inmobiliarias que ejercen la profesión en la República Dominicana ya sea como empleados de una empresa 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 promulgación de esta ley tal y como está previsto en esta ley, para acogerse a la misma teniendo como único requisito 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 esta ley

CUARTA. Los corredores diariamente, por orden de fecha y bajo numeración progresiva, formarán archivo de las pólizas y actas de los actos en que intervengan y en el mismo orden asentarán el extracto de las pólizas en un libro especial que llevarán al efecto y que se denominará de registro, el cual deberá estar formado por volúmenes de doscientas cincuenta hojas foliadas y que no deberá tener raspaduras, enmendaduras, o abreviaturas. El libro de registro y el archivo deberán llevarse con estricto apego a lo dispuesto por esta ley y su reglamento. Además de los libros descritos debidamente autorizados firmados por el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes los corredores públicos integrarán y transmitirán los archivos electrónicos de los actos bajo las

características de orden y contenido y conforme a las disposiciones que se prevean en el reglamento de esta ley y los criterios que al efecto emita la Secretaría.

QUINTA. Se ordena a la Jurisdicción Inmobiliaria poner en funcionamiento y a disposición del público un servicio de localización de inmuebles de propiedades registradas, que se denominara "Servicio de Geolocalización de Inmuebles Georreferenciados. Se accederá a este servicio a partir de las informaciones del certificado de título con su designación catastral posicional, previa validación en el Sistema de Registro de Títulos y Mensuras Catastrales

SEXTA. Se establece un a plazo de ciento ochenta días para que los intermediarios inmobiliarios puedan regular su actividad en el registro administrativo que implementara el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes en toda la geografía nacional

SÉPTIMA. Los ayuntamientos, Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor (PROCONSUMIDOR), Instituto Nacional de la Vivienda y el Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes serán competentes en materia de intermediación inmobiliaria y deberán desarrollar, en el plazo ciento ochenta días, las condiciones legales por las que debe regir la intermediación inmobiliaria. En el país al amparo de la coordinación del Ministerio de Industria y Comercio y Mipymes.

Proponente:


Lourdes Aybar -Serulle
Diputada Prov. Distrito Nacional
Agosto 2021


Lourdes Aybar
Oficina Legislativa
Diputada
Distrito Nacional