

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

## I. OBJETO DE LA LEY

El objetivo de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso (en lo adelante indistintamente la “Ley” o la “Ley de Fideicomiso”) es crear las figuras jurídicas necesarias y fortalecer las existentes, para poder desarrollar el mercado hipotecario dominicano, canalizando recursos de ahorro voluntario u obligatorio, para el financiamiento a largo plazo de la vivienda y de la construcción en general, profundizando el mercado de capitales con la ampliación de alternativas para los inversionistas institucionales y fomentando el uso de instrumentos de deuda que faciliten dicha canalización, lo que unido a la creación de incentivos especiales, aportes del Estado y economías de procesos, sirvan para promover proyectos habitacionales, especialmente los de bajo costo, y así mitigar el déficit habitacional en la República Dominicana.

## II. DEFINICIÓN DE FIDEICOMISO

A los fines de lograr los objetivos planteados por la Ley se creó la figura del fideicomiso. En ese sentido, la Ley define el fideicomiso como “el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomitado, cuya administración o ejercicio de la fiducia será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, en favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios, con la obligación de restituirlos a la extinción de dicho acto, a la persona designada en el mismo o de conformidad con la ley.” El fideicomi-

### TABLA DE CONTENIDO

- I. Objeto de la ley
- II. Definición de fideicomiso
- III. Tipos de fideicomiso
- IV. Régimen fiscal del fideicomiso
- V. Régimen de nulidades, prohibiciones y terminación del fideicomiso
- VI. Modalidades de fideicomiso
- VII. Régimen de autorización de valores de oferta pública de fideicomiso e inversión por parte de los fondos de pensiones
- VIII. De los valores e instrumentos para el financiamiento de la vivienda y la construcción
- IX. Préstamos hipotecarios y su inembargabilidad
- X. Régimen de autorización de valores de oferta pública e inversión por parte de los fondos de pensiones
- XI. Régimen aplicable en caso de disolución y/o liquidación entidades de intermediación financiera y facultad normativa
- XII. De los seguros relacionados a los instrumentos hipotecarios
- XIII. De la titularización de cartera de créditos hipotecarios
- XIV. Regímenes de autorización de valores titularizados de oferta pública e inversión por parte de los fondos de pensiones
- XV. Procedimiento de transferencia de préstamos, tratamiento impositivo y designación de representantes de tenedores de valores titularizados hipotecarios
- XVI. Patrimonio separado constituido en procesos de titularización
- XVII. Incentivos a la titularización, disposiciones generales y facultad normativa
- XVIII. Agente de garantías

so está basado en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitados, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente.

A la luz de la anterior definición, es importante resaltar los siguientes conceptos:

**Fideicomitente:** es la persona física o jurídica que transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales al o a los fiduciarios, para la constitución de uno o varios fideicomisos.

**Fiduciario:** es la persona jurídica autorizada por la ley, para fungir como tal, que recibe los bienes dados o derechos cedidos en fideicomiso para cumplir con ellos las instrucciones del o, de los fideicomitentes. Conforme a la Ley de Fideicomiso, sólo podrán fungir como fiduciarios y realizar el negocio de fideicomiso las personas jurídicas constituidas de conformidad con las leyes de la República Dominicana, cuyo fin exclusivo sea actuar como tales, los administradores de fondos de inversión, los intermediarios de valores, los bancos múltiples, las asociaciones de ahorros y préstamos, y otras entidades de intermediación financiera previamente autorizadas por la Junta Monetaria.

**Fideicomisario o beneficiario:** se entenderá por fideicomisario o beneficiario, la persona física o jurídica, a favor de quien el o los fiduciarios administren los bienes dados en fideicomiso.

Las partes arriba mencionadas tienen los derechos y obligaciones establecidas bajo la Ley de Fideicomiso. Para el caso de los fiduciarios, la Ley igualmente establece las operaciones

prohibidas, el régimen de responsabilidad, las causales de remoción, entre otros aspectos.

### III. TIPOS DE FIDEICOMISO

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

El fideicomiso podrá constituirse para servir cualquier propósito o finalidad legal, incluyendo el impulso del desarrollo del mercado inmobiliario, siempre y cuando no sea contrario a la moral, el orden público y las buenas costumbres. El mismo se presume irrevocable y no podrá ser objeto de modificaciones, salvo que se establezca expresamente lo contrario en el acto constitutivo. Los fideicomisos irrevocables podrán ser excepcionalmente revocados por el fideicomitente, siempre que no hayan sido afectados por él o los fiduciarios de conformidad con lo establecido bajo la Ley. Luego de su aceptación, el acto constitutivo de fideicomiso que no establezca expresamente su revocabilidad se tendrá por irrevocable, no pudiendo ser modificado o revocado, salvo que se cuente con el consentimiento unánime del o de los fiduciarios y de los fideicomisarios.

El fideicomiso puede ser constituido sobre bienes y derechos de cualquier naturaleza, sean estos muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, determinables en cuanto a su especie, salvo aquellos derechos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular. Podrán añadirse bienes al fideicomiso después de su creación, ya sea por el fideicomitente o, por un tercero, siempre que cuente con la aceptación del fiduciario, en las condiciones previstas por la Ley.

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

Los bienes que formen parte del fideicomiso quedarán afectados al fin que se destinen y, en consecuencia, al pago de las obligaciones y responsabilidades que el fiduciario contraiga en ejercicio de sus funciones por aquellos actos que efectúe en cumplimiento de la finalidad para la que fue constituido el fideicomiso.

Los acreedores del o de los fideicomisarios no podrán perseguir los bienes fideicomitados mientras estos se encuentren integrados al fideicomiso, pero se admite que podrán perseguir, para la satisfacción de sus créditos, los frutos que el fideicomiso genere y hayan de ser entregados por el o los fiduciarios al fideicomisario de que se trate. De igual modo, los bienes constituidos en fideicomiso no podrán ser perseguidos por los acreedores del fideicomitente a menos que sus acreencias fueren anteriores a la incorporación de dichos bienes al patrimonio fideicomitado y estén garantizados por cualquier tipo de afectación legal sobre éstos, las cuales deberán ser declaradas conforme a lo establecido en la Ley.

No obstante lo anterior, los bienes que integran el fideicomiso podrán ser perseguidos, secuestrados o embargados por daños, deudas u obligaciones generados con cargo al propio fideicomiso, o en aquellos casos en que el fideicomiso se hubiere constituido en fraude a terceros y en perjuicio de los derechos de éstos. En todo caso, para poder trabar algún tipo de medida conservatoria se requerirá autorización previa de un juez competente.

El fideicomiso puede ser constituido por acto auténtico instrumentado por ante un notario público o por acto bajo firma privada, requiriéndose en este último caso que las firmas sean legalizadas por notario público. Por tratarse de un contrato formal, la Ley establece qué debe contener dicho documento, bajo pena de nulidad. Asimismo, la Ley establece cuales son la cláusulas que se considerarán como prohibidas.

En este sentido, el acto constitutivo del fideicomiso no podrá contener cláusulas que signifiquen la imposición de condiciones abusivas e ilegales, y que desnaturalicen el negocio fiduciario, desvíen su objeto original o se traduzcan en menoscabo ilícito de algún derecho ajeno.

En adición, al acto constitutivo del fideicomiso, el o los fideicomitentes podrán redactar un memorando adicional de voluntad o carta de deseos, con indicación y orientación sobre el manejo y operación del fideicomiso.

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

El fideicomiso, incluyendo el acto auténtico para planificación sucesoral, debe ser registrado en las oficinas de Registro Mercantil de las Cámaras de Comercio y Producción correspondientes a los domicilios del o de los fiduciarios, de igual forma la extinción del mismo deberá ser notificada por escrito en dicha Cámara. Lo anterior sin perjuicio de la inscripción, registro o cualquier otra formalidad que, de acuerdo con la clase de acto o con la naturaleza de los bienes de que se trate, deba ha-

cerse conforme a la ley. Una vez registrado el fideicomiso surtirá efectos frente a terceros.

En cuanto al traspaso de activos a favor del fideicomiso, es obligación de cada fideicomitente o de sus causahabientes, integrar en el patrimonio del fideicomiso los bienes y derechos señalados en el acto constitutivo, en el tiempo y el lugar estipulados, debiendo colaborar y hacer entrega de toda documentación necesaria para perfeccionar el traspaso de los mismos al o los fiduciarios. El traspaso de derechos registrables se perfecciona luego de que la inscripción del cambio de titular en el registro correspondiente. La transmisión de los demás bienes se perfeccionará con la tradición o entrega, el endoso o la notificación al deudor cedido, según corresponda.

#### IV. RÉGIMEN FISCAL DEL FIDEICOMISO

En lo que respecta al régimen tributario aplicable al fideicomiso, es importante resaltar que los mismos estarán exentos de todo pago de impuestos, derechos, tasas, cargas, arbitrios municipales o contribución alguna; los actos para la constitución, modificación, revocación o extinción del fideicomiso, o de sustitución del o de los fiduciarios, así como la transcripción o el registro de los mismos. No obstante, deberán pagarse al momento de su registro ante el Registro Mercantil, cuando corresponda, las tarifas exigidas por las Cámaras de Comercio y Producción, debiendo estas tarifas de registro ser fijas, y en proporción a los montos involucrados en el documento de que se trate. El registro del fideicomiso constituido por acto auténtico deberá pagar las tasas que la ley prevea para el registro de contratos sin cuantía por ante las oficinas de Registro Civil que correspondan.

En cuanto a los impuestos por traspaso de activos e impuestos sucesorales, según la naturaleza de los bienes, el traspaso de los mismos al fiduciario, a los fines de constituir el patrimonio fideicomitado, estará sujeto a los impuestos de transferencia o de registro que la ley establece a tales fines, debiendo prever en el acto de transmisión del bien de que se trate, el valor por el cual dicho bien ha de ser contribuido al patrimonio del fideicomiso, para que se determine el impuesto a pagar. Sin embargo, los fideicomisos de oferta pública estarán exentos del pago de cualquier impuesto de transferencia. Para los fines del traspaso de los activos al fideicomiso por parte del fideicomitente, el mismo estará exento del pago del impuesto sobre la renta y del impuesto por ganancia de capital que se derive en los casos que aplique, según lo establecido en el Código Tributario. Una vez conformado el patrimonio fideicomitado y transferidos los bienes y derechos que componen el mismo, el traspaso ulterior de éstos como consecuencia de la sustitución del o de los fiduciarios, estará exento de todo tipo de impuesto, incluyendo impuestos sobre la renta, sobre las ganancias de capital, a la transferencia de bienes industrializados, al valor agregado y cualquier otro impuesto de transferencia o registro.

Es importante resaltar que la transmisión de los bienes al patrimonio del fideicomiso a los fines de planificación sucesoral no estará sujeta a impuesto sucesoral alguno o sobre donaciones, y en cambio, sí estará sujeta a los impuestos de transferencia y registro, tal y como se indicó precedentemente.

Las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio fideicomitado, incluyendo los ingresos derivados de la venta

ulterior de los bienes fideicomitidos, o las rentas y utilidades que resulten de los mismos, están exentas de todo impuesto o carga directa, incluyendo cualquier impuesto sobre la renta y cualquier impuesto sobre activos, establecidos en el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones, con excepción del impuesto que corresponda a bienes inmuebles que formen parte de esos activos, y los impuestos sobre las ganancias de capital producto de la enajenación de activos de capital.

En el caso del impuesto sobre bienes inmuebles, el mismo será determinado y pagado en la forma en que se determina y paga el impuesto anual de la Ley No.18-88 sobre Propiedad Inmobiliaria y Solares Urbanos no Edificados, y sus modificaciones, conforme al procedimiento de valoración de inmuebles que estuviere vigente, no aplicando a estos fines las exenciones, o deducciones a partir de las mismas, a las que se refiere el artículo No. 3 de la referida ley, respecto a los primeros cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00), o el nuevo monto que resulte del ajuste anual por inflación, del valor de la propiedad inmobiliaria de que se trate.

Los ingresos por concepto de rendimientos generados por los bienes que conforman el patrimonio en fideicomiso al momento de ser distribuidos a los fideicomisarios, así como los ingresos del o de los fiduciarios por sus servicios, estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta en manos de aquél que conforme a la ley sea responsable del pago de los mismos, sin perjuicio de las exenciones impositivas que por ley apliquen en su provecho, y sin importar que los ingresos hayan sido recibidos en especie.

En la enajenación de activos de capital por parte del fiduciario, el impuesto a las ganancia

cias de capital será determinado y pagado por dicho fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitado de que se trate, en la forma prevista en el artículo 289 del Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones, previo a cualquier distribución de los ingresos derivados por la enajenación.

La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) otorgará a los fideicomisos un número de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) especial y formulario de Comprobante Fiscal especial.

## V. REGIMEN DE NULIDADES, PROHIBICIONES Y TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO

Un fideicomiso será nulo cuando: a) se constituya sin los requerimientos de forma y fondo relativos al acto constitutivo de fideicomiso; b) el que carezca de objeto o causa; c) el que tenga un objeto o causa ilícita; o, d) el que sea celebrado por una persona incapaz sin contar con la debida representación.

Si una disposición del acto constitutivo del fideicomiso no es válida por cualquier razón, las demás disposiciones del mismo se mantendrán, salvo que la disposición nula no pueda ser separada de las otras sin desvirtuar los propósitos de la creación del fideicomiso.

Queda prohibido:

- a) El negocio fiduciario secreto, entendiéndose como tal aquel que no tenga prueba escrita y expresa respecto de la finalidad pretendida por el o los fideicomitentes en virtud del acto;
- b) Aquel fideicomiso que estipule que el o los fiduciarios adquirirán definitivamente, por causa del negocio fiduciario, la propiedad de los bienes fideicomitados;

**c)** El fideicomiso en el cual se designe como beneficiario o fideicomisario al o a los fiduciarios; salvo la excepción dispuesta en el párrafo I del artículo 31 de la Ley; y,

**d)** El fideicomiso constituido en fraude de acreedores o de la Administración Tributaria, el cual podrá ser impugnado en los términos en que lo autoriza el derecho común y la Ley.

El fideicomiso se extinguirá por la verificación de cualquiera de las causas siguientes:

**a)** Por la llegada del término indicado en el acto constitutivo;

**b)** Por la realización del objeto para el cual fue constituido, cuando dicho objeto fuere realizado previo a la llegada del término;

**c)** Por haberse cumplido la condición resolutoria a que hubiese estado sujeto;

**d)** Por pérdida o extinción total de los bienes objeto del fideicomiso;

**e)** Por la imposibilidad del cumplimiento de sus fines;

**f)** Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o por no haberse verificado dentro del término señalado en su constitución;

**g)** Por convenio expreso entre el o los fideicomitentes, el o los fideicomisarios y el o los fiduciarios;

**h)** Por revocación hecha por el o todos los fideicomitentes cuando éstos se hayan reservado expresamente este derecho en el acto constitutivo;

**i)** Por la muerte del fideicomitente, salvo en los casos en que éste haya suscrito el acto auténtico requerido en ocasión de los fideicomisos constituidos para fines de planificación sucesoral conforme prevé la Ley;

**j)** En caso de ausencia, renuncia o muerte del o de los fideicomisarios, siempre que no se exprese quiénes los sustituyan de conformidad con las normas previstas en el acto constitutivo o en la Ley;

**k)** Por renuncia o remoción del o de todos los fiduciarios, siempre que no haya posibilidad de nombramiento de sustituto dentro del plazo previsto en el acto constitutivo y a falta de disposición al respecto en el término de un (1) año a partir de la renuncia o remoción;

**l)** Por quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente del fiduciario que tenga la titularidad de los bienes que integran el patrimonio fideicomitado, siempre que no haya posibilidad de nombramiento de sustituto dentro del plazo previsto en el acto constitutivo y, a falta de disposición al respecto, en el término de un (1) año a partir de la quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente;

**m)** Por acciones de terceros que pongan fin al fideicomiso; y,

**n)** Por confundirse en una sola persona la calidad de único fideicomisario con la de único fiduciario, sin que pueda ser subsanado mediante el nombramiento de nuevo fiduciario o fideicomisario por parte del fideicomitente.

Para que la extinción del fideicomiso produzca efectos con respecto a los terceros, se deberá cumplir con formalidades de publicidad similares a las exigidas para su constitución.

Extinguido el fideicomiso, los bienes afectados al mismo que queden en poder del o de los fiduciarios, serán devueltos por éstos a la persona o personas que tengan derecho según el acto constitutivo y de acuerdo con las circunstancias de la extinción. En caso de que el acto constitutivo no contenga dicha

indicación, los bienes serán devueltos al o a los fideicomitentes o a sus sucesores; en ausencia de los mismos, el patrimonio pasará a manos del Estado.

## VI. MODALIDADES DE FIDEICOMISO

La Ley establece las modalidades de fideicomiso. En ese sentido, los mismos podrán ser:

- a)** Fideicomiso de Planificación Sucesoral: son los que, como bien señala su nombre, sean utilizados para fines de planificación sucesoral;
- b)** Fideicomisos Culturales, Filantrópicos y Educativos: son aquellos fideicomisos sin fines de lucro cuyo objeto sea el mantenimiento y preservación de patrimonios culturales, tales como museos, o la promoción y el fomento de la educación, o la ejecución de labores filantrópicas de cualquier tipo, entre otros;
- c)** Fideicomiso de Inversión: es la modalidad del fideicomiso celebrado por un fiduciario con sus clientes para beneficio de éstos o de terceros designados por ellos, en el cual se consagra como finalidad principal la inversión o colocación a cualquier título, de sumas de dinero de conformidad con las instrucciones contenidas en el acto constitutivo. Este tipo sólo podrá ser administrado por las administradores de fondos de inversión y los intermediarios de valores facultados para la administración de carteras;
- d)** Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de desarrollo Inmobiliario: son patrimonios independientes gestionados por una entidad administradora o fiduciaria, por cuenta y riesgo de los fideicomisarios, cuyo objetivo primordial es la inversión en proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción,

para su conclusión y venta, o arrendamiento. Adicionalmente, pueden adquirir bienes raíces para la generación de plusvalías ;

- e)** Fideicomiso de Oferta Pública de Valores y Productos: es la modalidad de fideicomiso constituido con el fin ulterior y exclusivo de respaldar emisiones de oferta pública de valores realizadas por el fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitado, el cual podrá estar constituido por las modalidades de fideicomiso a las que se refiere esta sección;
- f)** Fideicomiso en Garantía: en este tipo de fideicomiso, los bienes integrados en el patrimonio fideicomitado están destinados a asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones, concertadas o por concertarse, a cargo del fideicomitente o de un tercero ; y
- g)** Otras clases de Fideicomiso.

## VII. REGIMEN DE AUTORIZACIÓN DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA DE FIDEICOMISO E INVERSIÓN POR PARTE DE LOS FONDOS DE PENSIONES

Los valores de fideicomiso estarán regulados por las disposiciones de la Ley sobre Mercado de Valores y por la Ley de Fideicomiso. En el caso de que la emisión de estos valores fiduciarios vaya a ser efectuada por las entidades de intermediación financiera, autorizadas a tales fines y regidas por la Ley Monetaria y Financiera, dicho proceso estará regulado también por la Superintendencia de Bancos.

Toda entidad de intermediación financiera que se proponga emitir valores respaldados en fideicomisos de oferta pública, deberá remitir a la Superintendencia de Bancos una solicitud de registro. La Superintendencia de Bancos dispondrá de un plazo de treinta (30) días ca-

lendario, contados a partir de la recepción de la indicada solicitud, para pronunciarse sobre la misma. En caso de que emita un dictamen favorable, la Superintendencia de Bancos registrará la emisión de los valores, de lo cual dejará la constancia respectiva. La Ley dispone sobre un procedimiento abreviado para los emisores especializados, donde la Superintendencia de Bancos sólo dispondrá de quince (15) días para conocer de la solicitud. Si la Superintendencia no se pronuncia en los plazos dispuestos por la Ley, se considerará el silencio de dicho organismo como equivalente a la aprobación de la solicitud.

En cuanto a aquellas empresas de intermediación financiera o cualquier otra empresa autorizada por la Ley que se propongan emitir valores de fideicomiso, deberán gestionar dicho proceso ante la Superintendencia de Valores; quien tendrá un plazo de treinta (30) días para responder a cualquier solicitud. Este plazo será de quince (15) días para emisores especializados. Una vez emitido un dictamen favorable, se procederá a dejarlo inscrito en el Registro del Mercado de Valores.

En lo que respecta a la inversión de los fondos de pensiones, las cuotas de fondos cerrados de inversión y cuotas de fondos mutuos o abiertos, así como los valores de oferta pública originados por operaciones de fideicomisos previamente autorizados, sean estos emitidos por el fiduciario con cargo al patrimonio fideicomitado, o por terceros con la garantía de patrimonios fideicomitados o por terceros con la garantía de patrimonio fideicomitados, por lo que los recursos de los fondos de pensiones podrán ser invertidos en dichos instrumentos, siempre y cuando se sujeten a las disposiciones de la Ley 87-01. La Comisión Clasificadora de riesgos y Limites de Inver-

sión, tendrá un plazo no mayor de sesenta (60) días contados a partir de la promulgación de la Ley de Fideicomiso para dictar una resolución en la que establezcan las condiciones y parámetros mínimos a las que estarán sujetas las inversiones de los recursos de los fondos de pensiones.

Los fideicomisos creados bajo la Ley de Fideicomisos se regirán por las leyes de la República Dominicana. El tribunal competente para conocer sobre los asuntos de los fideicomisos es el Juzgado de Primera Instancia de la jurisdicción en que tenga su domicilio el fiduciario o alternativamente, se podrá elegir en el acto constitutivo el mecanismo del arbitraje; esto sin perjuicio de las facultades administrativas que poseen los órganos supervisores competentes indicados en la Ley de Fideicomiso.

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

A los fines de captar recursos para el financiamiento hipotecario a la vivienda y al sector de construcción en general, la Ley de Fideicomiso dispone que las entidades de intermediación financieras podrán emitir valores de oferta pública, así como otros instrumentos de captación. Dentro de los valores e instrumentos autorizados se encuentran los siguientes:

- a) Letras Hipotecarias;
- b) Bonos Hipotecarios;
- c) Cédulas Hipotecarias
- d) Contratos de participación Hipotecaria;
- e) Mutuos Hipotecarios endosables;
- f) Mutuos Hipotecarios no endosables;



- g) Cuotas de fondos cerrados de inversión y de fondos mutuos o abiertos;
- h) Valores de fideicomisos;
- i) Valores hipotecarios titularizados; y,
- j) Otros valores o instrumentos que autorice la Autoridad Monetaria y Financiera orientado al desarrollo del sector hipotecario.

## IX. PRESTAMOS HIPOTECARIOS Y SU INEMBARGABILIDAD

Los préstamos hipotecarios que tuviere una entidad de intermediación financiera como respaldo de la emisión de valores debidamente autorizados, así como los flujos originados por los pagos de dichos préstamos considerados individualmente o de conjunto, no serán objeto de embargo trabado en manos de los deudores por acreedores de la entidad de intermediación financiera originadora de la cartera de préstamos y emisora de los valores respaldados por la misma. Igualmente, los mismos no serán objeto de oposiciones, gravámenes u otras acciones trabadas en manos de los deudores por acreedores de la entidad de intermediación financiera originadora de la cartera de préstamos y emisora de los valores respaldados por la misma.

## X. REGIMEN DE AUTORIZACIÓN DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA E INVERSIÓN POR PARTE DE LOS FONDOS DE PENSIONES

La Superintendencia de Valores será la encargada de regular los valores de oferta pública, al menos de que se trate de valores a ser efectuados por entidades de intermediación financiera, en cuyo caso la Superintendencia de Bancos los regulará.

En lo que se refiere al proceso de autorización, la Superintendencia de Bancos tendrá un plazo de treinta (30) días para las entidades de intermediación financiera y de hasta 15 días para los emisores especializados, para pronunciarse sobre la autorización de la suscripción del valor de oferta pública. De la misma forma, será necesario obtener la autorización y registro de la Superintendencia de Valores, quien tendrá los mismos plazos para conocer de la solicitud. Asimismo, la Ley establece un procedimiento abreviado para los emisores especializados en la Superintendencia de Valores.

Para que los valores de oferta pública establecidos bajo la Ley de Fideicomiso puedan ser objeto de inversión por parte de los fondos de pensiones, aplicarán las disposiciones establecidas al respecto en la Ley sobre Sistema de Seguridad Social, su reglamento y normas complementarias, así como las establecidas en la Ley de Fideicomiso.

## XI. RÉGIMEN APLICABLE EN CASO DE DISOLUCIÓN Y/O LIQUIDACIÓN ENTIDADES DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA Y FACULTAD NORMATIVA

En caso de disolución y/o liquidación de una entidad de intermediación financiera, los valores para el financiamiento de la vivienda y la construcción serán considerados como obligaciones privilegiadas y por ende serán transferidas conjuntamente con los préstamos hipotecarios que los respaldan y sus respectivas garantías hipotecarias a otra entidad de intermediación financiera autorizada, o en ausencia de propuestas de adquisición de dichas obligaciones y activos por parte de una entidad de intermediación financiera, se faculta a la Junta Monetaria a determinar, caso a caso,

el tratamiento a otorgar, todo ello, en base al reglamento que para tales fines dicte dicho organismo, por lo que tales pasivos y activos serán excluidos de la masa de liquidación y manejados contablemente en forma separada.

## XII. DE LOS SEGUROS RELACIONADOS A LOS INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS

La Ley define el seguro de fomento de hipotecas aseguradas, como la modalidad de seguro que ofrece cobertura de pérdidas en préstamos hipotecarios como resultado del incumplimiento de pago del deudor. Las entidades de intermediación financiera, a su discreción, podrán asegurar la totalidad o parte de sus préstamos hipotecarios, con la cobertura del seguro de fomento de hipotecas aseguradas. Igualmente, las entidades de intermediación financiera podrán contratar pólizas de seguro privadas para la cobertura de pérdidas en préstamos hipotecarios como resultado de incumplimiento de pago del deudor. Estas pólizas podrán ser contratadas con compañías de seguro debidamente autorizadas a operar en República Dominicana.

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

## XIII. DE LA TITULARIZACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

El proceso de titularización de Cartera de Créditos Hipotecarios estará sujeta a las dispo-

siciones de la Ley de Mercado de Valores, y cuando aplique, a las disposiciones de la Ley Monetaria y Financiera.

El capital mínimo de las compañías titularizadoras será establecido por el Consejo Nacional de Valores. Dicho capital mínimo se establecerá como resultado de la sumatoria de las siguientes cuentas patrimoniales: capital suscrito y pagado, reservas, superávit por prima en colocación de acciones, utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores, revalorización del patrimonio, bonos obligatoriamente convertibles en acciones, y cualquier otra que determine el Consejo Nacional de Valores. Para efectos del cálculo del capital mínimo se deducirán las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores. Este capital mínimo será ajustado anualmente por las autoridades correspondientes.

Las compañías de intermediación financiera podrán participar en procesos de titularización y adquirir valores provenientes de la titularización de carteras de créditos hipotecarios sin obtener la aprobación de la Superintendencia de Bancos, siempre y cuando la operación de titularización cumpla con las siguientes condiciones:

- a) Sean realizadas con titularizadoras que tengan la condición de Emisores Especializados a la que se refiere el artículo 68 de la Ley; y,
- b) Que en lo que respecta a la cesión de la cartera sujeta a titularización, en adición a lo previsto en el literal anterior, que el valor de la misma no supere el veinte por ciento (20%) del patrimonio técnico de la entidad de que se trate.

En los casos en que no se cumplan simultáneamente con las dos (2) condiciones indicadas anteriormente, se requerirá la autorización

previa de la Superintendencia de Bancos, la cual deberá otorgar su rechazo o no-objeción a la participación de la entidad de intermediación financiera de que se trate para transferir carteras de créditos hipotecarios, en ocasión de procesos de titularización en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario, contados a partir de la recepción de la solicitud y de toda la documentación completa requerida al efecto. En igual plazo de treinta (30) días calendario, la Superintendencia de Bancos deberá tramitar una solicitud de este tipo a la Junta Monetaria cuando la cartera sujeta a titularización sobrepase del treinta por ciento (30%) del patrimonio técnico de la entidad de intermediación financiera de que se trate, y dicha cartera fuere a traspasarse a una entidad titularizadora como parte de un proceso de titularización.

La Ley plantea el proceso de autorización abreviado para emisores especializados, mediante el cual las autoridades tendrán un plazo de 15 días para conocer de la solicitud. Si las autoridades no aprueban en los plazos indicados por la Ley se entenderá que fue aprobada la solicitud. La no-objeción otorgada por la Junta Monetaria o la Superintendencia de Bancos, según aplique, a una entidad de intermediación financiera para transferir carteras de créditos en ocasión de procesos de titularización, en los casos en que se requiera sus respectivas autorizaciones, implicará de pleno derecho la autorización para la venta o cesión de dichas carteras a entidades titularizadoras, así como autorización para actuar como administrador de las carteras a ser transferidas, según sea el caso.

Luego de culminado cualquiera de estos procesos, la entidad de intermediación deberá notificarlo a la Superintendencia de Bancos.

#### **XIV. REGÍMENES DE AUTORIZACIÓN DE VALORES TITULARIZADOS DE OFERTA PÚBLICA E INVERSIÓN POR PARTE DE LOS FONDOS DE PENSIONES**

La emisión de valores de oferta pública de Valores Titularizados, como consecuencia de un proceso de titularización de créditos hipotecarios, está sujeta a la autorización y registro previo en la Superintendencia de Valores, teniendo la Superintendencia de Valores un plazo de 30 días, contados a partir de recibida la solicitud, para conocer y dar una respuesta sobre la misma. Para los emisores especializados, la Ley plantea también el proceso de autorización abreviado de quince (15) días para que las autoridades conozcan del caso.

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

En cuanto a los programa de emisiones, la Ley establece que la Superintendencia de Valores podrá autorizar mediante una única emisión o mediante emisiones sucesivas de los valores a ser ofertados al público, cumpliendo con los criterios de masificación, homogenización y estandarización, sin perjuicio a otros establecidos por el mercado de valores.

No habrá limitaciones, respecto a las titularizadoras que realicen procesos de titularización de

carteras hipotecarias, ya que podrán tener en cada uno de los patrimonios separados, activos que hayan sido originados o vendidos por una entidad de las autorizadas a ello, relacionada con la titularidad de que se trate.

Se considerarán entre los instrumentos financieros de deuda a los que se refiere el artículo 97 de la ley que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social, los valores titularizados. La emisión de estos valores se regirá por la Ley de Seguridad Social, su reglamento y normas complementarias, así como las disposiciones establecidas en la Ley de Fideicomiso. Los emisores interesados en que sus valores titularizados puedan ser objeto de inversión por parte de los fondos de pensiones, deberán presentar su solicitud a la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, con sede en la Superintendencia de Pensiones.

## **XV. PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA DE PRÉSTAMOS, TRATAMIENTO IMPOSITIVO Y DESIGNACIÓN DE REPRESENTANTES DE TENEDORES DE VALORES TITULARIZADOS HIPOTECARIOS**

Las cesiones o transferencias de las carteras de créditos hipotecarios para fines de titularización constituirán transmisiones plenas e irrevocables a todos los efectos legales.

A los fines de hacer oponible a terceros o de ejercer sus derechos bajo la garantía hipotecaria cedida como accesorio al crédito hipotecario sujeto a titularización, las titularidades estarán exentas de presentar certificaciones de registro de derechos reales accesorios a su nombre. Asimismo, a los fines de la cesión de la cartera no se requerirá la notificación dis-

puesta por el artículo 1690 del Código Civil, y en cambio quedará habilitada como cesionaria la titularizadora, con oponibilidad frente a cualquier tercero, a partir de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos. Dicha inscripción deberá contener ciertas informaciones, las cuales son indicadas por la Ley de Fideicomiso, aunque debe hacerse en un acto auténtico, y cuyo registro ante el Registro Civil solamente le aplicarán las tasas previstas para contratos sin cuantía.

En cuanto a los pagos realizados por los deudores cedidos en ocasión de procesos de titularización de carteras de créditos hipotecarios y en igual medida los depósitos realizados por los mismos en cuentas especiales respecto de las cuales el cedente de la cartera haya estado autorizado a deducir los pagos vencidos bajo el crédito hipotecario de que se trate, serán válidos y liberatorios mientras hayan sido recibidos por el cedente de la cartera. El cedente de la cartera será así, el único responsable de transferir a favor de la compañía titularizadora u otra persona, según se haya acordado libremente, los montos recibidos por los deudores cedidos, salvo que se hubiera abstenido de recibir el pago o depósito en la cuenta especial por parte de los deudores cedidos y hubiera informado a éstos sobre la transferencia del préstamo que corresponda y el nuevo lugar para realizar los pagos.

En el caso de que el cedente de la cartera de crédito sujeto a titularización, luego de ocurrida la transferencia de la propiedad sobre la misma, haya recibido una denuncia de un embargo trabado en manos de un deudor cedido bajo dicha cartera, deberá notificar por acto de alguacil al embargante sobre la transferencia del crédito hipotecario de que se trate, con indicación de que el embargo trabado deberá

ser levantado de inmediato por dicho embargante, so pena de su condenación en daños y perjuicios.

Si por encontrarse el cedente de una cartera de créditos hipotecarios inscrito como acreedor hipotecario ante las oficinas de registro inmobiliario correspondiente, cualquier acreedor hipotecario distinto a la titularizadora que realice la notificación del depósito del pliego de condiciones al que se refiere el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, o la denuncia del aviso que ordena el artículo 153 de la Ley sobre Fomento Agrícola, y sus modificaciones, o bien notifique a dicho cedente el aviso de venta requerido bajo esta ley si se tratare del procedimiento especial de ejecución inmobiliaria para acreedores hipotecarios creado por la misma; el cedente de la cartera deberá notificar por acto de alguacil al embargante, sobre la transferencia del crédito hipotecario y, por ende, de su garantía hipotecaria accesoria dentro de un plazo no mayor a un (1) día franco contado a partir del acto de notificación del persiguiendo de que se trate, y en igual plazo a la titularizadora, a los fines de poner a la misma en conocimiento de la notificación o denuncia hecha por el embargante. En estos casos, la titularizadora podrá interponer reparos al pliego de condiciones siempre y cuando lo haga dentro del plazo establecido.

No obstante, cuando se trate de un proceso de embargo inmobiliario de derecho común se admitirá la oposición a las cláusulas del pliego de condiciones por parte de la compañía titularizadora, siempre y cuando el escrito requerido a los fines se presente con por lo menos cinco (5) días calendario dentro del plazo antes indicado para la lectura del pliego. De no proceder, el cedente de la cartera a realizar las notificaciones antes requeridas

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

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

La designación del representante de los tenedores de valores será realizada por el emisor, a cuyo fin deberá suscribir el contrato de emisión requerido reglamentariamente por la Superintendencia de Valores. En este contrato deberá constar la designación y aceptación del representante, entendiéndose que dicha designación tendrá carácter definitivo, sin perjuicio de los derechos de la asamblea de tenedores de designar un nuevo representante en sustitución del anterior.

## **XVI. PATRIMONIO SEPARADO CONSTITUIDO EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN**

En el proceso de titularización realizado a través de titularizadoras que tengan o no la condición de emisores especializados, la constitución del patrimonio separado se entenderá perfeccionada en la fecha de suscripción del contrato de emisión de los valores titularizados, fecha en la cual se considerará realizada la separación patrimonial de los activos subyacentes para conformar el patrimonio separado. A estos efectos, en el referido contrato de emisión se deberá incluir una certificación del representante legal de la titularizadora, en donde conste todo lo indicado por la propia ley en su artículo 108.

Las titularizadoras podrán vender activos o sustituir bienes, contratos, créditos o derechos individualizados objeto del proceso de titularización de la cartera de créditos hipotecarios de que se trate, sin necesidad de la autorización previa del representante de los tenedores de valores, siempre que dicha facultad esté expresamente concedida en el contrato de emisión correspondiente.

No obstante, en ningún caso las compañías titularizadoras podrán transferir a su patrimonio común bienes de los que integran los activos de los patrimonios separados que administren.

Los patrimonios que se conformen al amparo de estos procesos de titularización y los flujos que estos generen no serán objeto de oposición o embargo, salvo por lo establecido en el párrafo I del artículo 101 de la Ley de Fideicomiso, en cuyo caso se deberá contar con autorización de juez competente.

Asimismo, en ningún caso los acreedores de la titularizadora, del originador o del adminis-

trador de los activos subyacentes, cualquiera que sea el origen o calidad de sus créditos, podrán hacer efectivos los mismos en los bienes que conformen el activo del o de los patrimonios separados constituidos por su deudor, ni afectarlos con gravámenes, oposiciones, embargos u otras acciones. Tampoco habrá lugar a que tales activos subyacentes se restituyan al patrimonio de la titularizadora, del originador o del administrador de los activos subyacentes, en los casos en que alguno de ellos se encuentre en quiebra, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal, de conformidad con lo dispuesto en las normas aplicables.

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

La quiebra, liquidación forzosa, o cualquier otro procedimiento equivalente de la titularizadora sólo afectará a su patrimonio común y no conllevará la liquidación de los patrimonios separados que haya constituido. En ningún caso, un patrimonio separado podrá ser declarado en quiebra, liquidación forzosa o, cualquier otro procedimiento equivalente, como consecuencia de la ocurrencia de dicha circunstancia en la titularizadora. Asimismo, la liquidación de uno o más de dichos patrimonios separados no implicará la quiebra de la titularizadora, ni la liquidación de los demás patrimonios separados.

Cuando la titularizadora fuere declarada en quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente, el representante

respectivo de tenedores de valores titularizados o quien designe la asamblea de tenedores administrará provisionalmente los patrimonios separados, con sujeción al procedimiento definido al efecto en los contratos de emisión, hasta su transferencia a otra titularizadora. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de la asamblea de tenedores de requerir, mediante voto unánime, podrá requerir la liquidación del patrimonio separado de que se trate, que será llevada a cabo por el representante de tenedores o por quien designe dicha asamblea.

El patrimonio separado constituido en el proceso de titularización al que se refiere el artículo 107 de la Ley sobre Mercado de Valores y la Ley de Fideicomiso será independiente del patrimonio común de la titularizadora, debiendo llevar un registro especial y contabilidad independiente por cada patrimonio separado que constituya. Para todos los efectos tributarios, se considerará como un vehículo neutro por lo que en ningún caso dicho Patrimonio Separado será considerado sujeto pasivo de obligaciones tributarias, razón por la cual no estará sujeto al pago de ninguna clase de impuesto derivado o relacionado con el proceso de titularización que le da origen ni de los servicios que se contraten por parte de la titularizadora para el desarrollo de dicho proceso con cargo al patrimonio separado. Lo anterior sin perjuicio de la obligación tributaria en cabeza de la titularizadora de dar cumplimiento a las normas aplicables que regulan las obligaciones formales a cargo de sujetos pasivos contribuyentes o responsables derivadas del proceso de titularización desarrollado en nombre y por cuenta del patrimonio separado.

No obstante, los ingresos por concepto de rendimientos generados por los valores emiti-

dos en ocasión de la titularización, así como los ingresos de la entidad titularizadora y de los demás participantes en el proceso de titularización, incluyendo a los originadores y administradores de las carteras de crédito hipotecaria y beneficiarios de derechos residuales, estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta en manos de aquel que conforme a la ley sea responsable del pago de los mismos, sin perjuicio de las exenciones impositivas que por ley apliquen en su provecho.

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

## **XVII. INCENTIVOS A LA TITULARIZACIÓN, DISPOSICIONES GENERALES Y FACULTAD NORMATIVA**

La Ley sobre Fideicomiso establece una serie de incentivos fiscales a la titularización. A los valores derivados de procesos de titularización de cartera de créditos hipotecarios, que cumplan con las condiciones y requisitos de colocación y emisión definidos por la legislación y normativa vigentes, les aplica el régimen fiscal establecido en la Ley sobre Mercado de Valores. Igualmente aplicaran las disposiciones de la Ley sobre Mercado de Valores, para el caso de los inversionistas locales y extranjeros, por lo que los rendimientos generados por los valores de renta fija o variable y los dividendos estarán exentos del pago de impuestos, y por tanto no estarán sujetos a retenciones en la fuente al momento de ser pagados o acreditados en cuenta a favor de personas residentes o no residentes en la República Dominicana

## XVIII. AGENTE DE GARANTÍAS

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

Podrán fungir como agente de garantías, los bancos múltiples, las asociaciones de ahorros y préstamos, cualquier otra entidad de intermediación financiera o institución bancaria del exterior que autorice la Junta Monetaria, así como cualquier otra sociedad de comercio incorporada de conformidad con las leyes de la República Dominicana o con leyes extranjeras, cuyo objeto exclusivo sea el de actuar como agente de garantías, no pudiendo actuar como tal las personas físicas.

En cualquier operación de crédito que incluya el otorgamiento de garantías de cualquier naturaleza, incluyendo garantías prendarias e hipotecarias, así como la cesión de beneficios sobre pólizas de seguros, los acreedores u otros beneficiarios del crédito así garantizado podrán, mediante acto bajo firma privada, designar un agente de garantías para que actúe como su mandatario y representante.

El acto bajo firma privada que designe al agente de garantías deberá contener como mínimo las reglas inherentes al alcance y límites de

las facultades puestas a su cargo, así como las reglas concernientes a su designación, remoción, sustitución, renuncia y terminación, sin perjuicio de cualesquiera otras disposiciones que tengan a bien acordar las partes.

En adición a lo anterior, la Ley establece los derechos y atribuciones de los agentes de garantías, su tratamiento fiscal, el proceso de adjudicación de bienes, entre otros aspectos que conciernen a la regulación de los mismos.

## DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS A LAS VIVIENDAS DE BAJO COSTO

### I. DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO

Los proyectos de viviendas de bajo costos son proyectos de soluciones habitacionales, con participación de los sectores públicos y/o privados, cuyas unidades tendrán un precio de venta igual o inferior a Dos Millones de Pesos, monto que será ajustado por inflación conforme a las disposiciones del Código Tributario; y serán estos proyectos de vivienda los que se beneficiaran del desarrollo y aplicación de los instrumentos legales, financieros y fiscales plasmados en la Ley de Fideicomiso. No obstante, para poder beneficiarse de los incentivos establecidos en la Ley de Fideicomiso, los proyectos de viviendas de bajo costos deberán haber sido debidamente acreditados por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI).

La Ley prevé que los fideicomisos para la construcción estarán exentos del pago de un cien por ciento (100%) de los siguientes impuestos:

- a) Impuestos sobre la renta y ganancias de capital;



**b)** Cualquier impuesto, derecho, tasa, carga o contribución alguna que pudiere ser aplicable a las transferencias bancarias y a la expedición, canje o depósito de cheques;

**c)** Impuestos sobre activos o patrimonio, incluyendo pero no limitado, al impuesto de propiedad inmobiliaria, vivienda suntuaria y solares urbanos no edificados;

**d)** Impuestos sobre la construcción, tasas, derechos, cargas y arbitrios establecidos en la Ley que crea un Sistema de Elaboración de Reglamentos técnicos para la preparación y ejecución de proyectos; e,

**e)** Impuestos sobre el traspaso de bienes inmuebles y registro de operaciones inmobiliarias en general;

En adición a lo anterior, los fideicomisos de construcción para proyectos de viviendas de bajo costo, tendrán derecho a una compensación por concepto de Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) pagado en el proceso de construcción de la vivienda que servirá como parte del inicial en la adquisición de la Vivienda de Bajo Costo.

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

Los proyectos de viviendas de bajo costo podrán ser desarrollados de forma mixta entre el Estado y el sector privado, a través de la constitución de un fideicomiso para la construcción. La ley establece que los inmuebles aportados a un fideicomiso para la construcción podrán ser objeto de hipoteca convencional a favor de los entes que hayan financiado el proyecto.

Asimismo, la Ley establece que el acto constitutivo del fideicomiso para la construcción deberá indicar las instrucciones respecto a las funciones del fiduciario designado, el alcance de la forma de administración, enajenación y disposición del patrimonio fideicomitado, incluyendo las características de las viviendas a ser edificadas, así como todas aquellas características que establezca la ley.

En cuanto a la contratación para el diseño y construcción de estos proyectos será necesario agotar un proceso de licitación. El fiduciario deberá comunicar, a través de los medios acordados, las condiciones para ser considerados como adquirentes de las unidades de los proyectos e informar sobre el proceso de postulación y selección de los adquirentes. Estas viviendas solamente podrán ser asignadas a favor de adquirentes para los cuales dichas unidades constituyan la primera vivienda destinada a la residencia principal, y en ningún caso, secundaria. La inobservancia de dicha condición se sancionará con la nulidad de la asignación de la vivienda y del traspaso de la misma a quien resultare adquirente.

A las viviendas que entren bajo este sistema no le serán aplicables el régimen de declaración y constitución de bien de familia.

## **III. CUENTA DE AHORRO PROGRAMADO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS**

La Ley de Fideicomiso define cuenta de ahorro programado para la adquisición de viviendas, la modalidad de contrato de depósito bancario que celebra una persona física con una entidad de intermediación financiera debidamente autorizada, con el objetivo de ahorrar los fondos mensuales para la compra de una vivienda construida al amparo de la misma. Estas cuentas serán inembargables y de-

vengarán intereses según lo determinado por la entidad de intermediación de que se trate.

Los asalariados podrán solicitar a su empleador deducir de su salario y transferir a su cuenta de ahorro parte de su salario. Los pagos realizados para la compra o adquisición de la vivienda con cargo a la cuenta de ahorro programado, a través de cheques o transferencias electrónicas, estarán exentos de cualquier impuesto, derecho, tasa, carga o contribución alguna que pudiera ser aplicable a las transferencias bancarias y a la expedición, canje o depósito de cheques. De igual forma no generarán cobro de tasas o comisiones por parte de la entidad de intermediación financiera que funja como banco pagador con cargo al titular de la cuenta.

El titular de la cuenta de ahorro al momento de abrir la misma en la entidad de intermediación indicará en el contrato suscrito al respecto de cuanto será el monto mensual que depositará en la misma; monto que podrá ser modificado previa notificación a la entidad financiera correspondiente. Este valor no podrá exceder del 30% del salario del trabajador, independientemente del tipo de cuenta de que se trate.

El empleado deberá cumplir con las formalidades dispuestas por la Ley tanto para autorizar el descuento de salario a ser aportado a su cuenta de ahorro, como para modificar o suspender dichos aportes.

Una vez el trabajador autorice al empleador a realizar los aportes en la referida cuenta de ahorro, el empleador tendrá las siguientes obligaciones:

**a)** Retener del salario a ser pagado al trabajador y, posteriormente instruir al banco pagador ingresar el monto a ser aportado a la

cuenta de ahorro programado para la adquisición de viviendas, conforme las instrucciones recibidas del trabajador; y,

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

El empleador que no cumpla con sus obligaciones conforme las instrucciones del empleado será pasible de las acciones penales y laborales dispuestas por la Ley, así como deberá responder ante el trabajador titular de la cuenta por cualquier pérdida o beneficio dejado de percibir como consecuencia de dicho incumplimiento.

En caso de cambio de empleador, el empleado deberá suscribir un nuevo contrato con su nuevo empleador a los fines de regular los depósitos y dicho contrato deberá ser notificado al departamento correspondiente del Ministerio de Trabajo, previo la realización del descuento que corresponda sobre el primer salario a ser efectuado por el nuevo empleador.

En caso de que el titular de la cuenta cese en su calidad de asalariado, el mismo podrá realizar los aportes correspondientes directamente a su cuenta.

#### **IV. PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE EJECUCION INMOBILIARIA PARA ACREEDORES HIPOTECARIOS**

En su capítulo final, la Ley de Fideicomiso establece un procedimiento especial de ejecución inmobiliaria para acreedores al que podrán optar, sin que esta lista sea limitativa, entidades de intermediación financiera locales o

del extranjero, los agentes de garantías a los que se refiere la Ley, titularizadoras y fiduciarios, siempre y cuando la garantía hipotecaria haya sido concedida de manera convencional, sin importar el tipo o naturaleza de la acreencia garantizada.

El procedimiento de embargo inmobiliario se iniciará con un mandamiento de pago, y tendrá lugar conforme los términos y plazos especificados en la Ley de Fideicomiso. Para todo lo no contemplado la misma, regirán las disposiciones del Código de Procedimiento Civil Dominicano.

### ¿PUEDE PELLERANO & HERRERA AYUDARLE?

Si, Pellerano & Herrera ha sido la firma de abogados líder de la República Dominicana por más de 20 años, con las mejores soluciones legales para las necesidades de nuestros clientes. La firma ha participado en las transacciones y los casos más importantes en el país y es reconocida por proporcionar asesoramiento jurídico constructivo y pragmático, gracias a su compromiso con la innovación y la aplicación de las mejores prácticas de la industria.

En el área de Fideicomisos, la firma ofrece asesoría general en:

- Estructuración y creación de una empresa de Fiducia
- Estructuración de un fideicomiso
- Creación de Agente de Garantía
- Planeación proceso de Titularización
- Financiamientos, entre otros.

Contacte a nuestros expertos:



**Luis R. Pellerano**  
Socio  
l.pellerano@phlaw.com  
809-541-5200 Ext. 4005



**Marielle Garrigó**  
Socia  
m.garrigo@phlaw.com  
809-541-5200 Ext. 4008



**Mariangela Pellerano**  
Socia  
m.pellerano@phlaw.com  
809-541-5200 Ext. 5009

MEMBER  
**LEX MUNDI**  
THE WORLD'S LEADING ASSOCIATION  
OF INDEPENDENT LAW FIRMS

**Pellerano & Herrera**  
*Abogados*

Av. John F. Kennedy No. 10  
Santo Domingo, Dominican Republic  
Tel. (809) 541-5200 Fax (809) 567-0773

www.phlaw.com  
ph@phlaw.com

Mailing Address P.O. Box 25522  
EPS A-303, Miami, FL 33102 USA