



Proyecto de Ley que regula Intermediación y Servicios Inmobiliarios

Considerando primero: Que conforme a la Constitución, el Estado reconoce y garantiza la libre empresa, comercio e industria y todas las personas tienen derecho a dedicarse libremente a la actividad económica de su preferencia, sin más limitaciones que las prescritas en la Constitución y las que establezcan las leyes”; asimismo afirma que el Estado podrá dictar medidas para regular la economía y promover planes nacionales de competitividad e impulsar el desarrollo integral del país y, además, 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;

Considerando segundo: Que la Ley de Estrategia Nacional de Desarrollo 2030, en la parte in fine del tercer eje persigue lograr una economía competitiva e innovadora en un ambiente favorable para 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 tercero: Que ante 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; que introduzca 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 y asistentes en las empresas inmobiliarias actúan regidos por las más elementales normas de la ética profesional y la ley, y debidamente monitoreados por el Estado dominicano;

Considerando cuarto: Que el corretaje inmobiliario constituye una actividad económica productora de riqueza y de gran importancia para el crecimiento y desarrollo económico del país, por lo que el Estado debe fomentarla, así como regular y transparentar el negocio de las ventas y alquileres inmobiliarios en la República Dominicana, y adecuarlo a los estándares internacionales para tener un instrumento legal que permita controlar y supervisar el mercado inmobiliario;

Considerando quinto: Que es preciso orientar a la población sobre la intermediación inmobiliaria idónea y de calidad, brindada por corredores, agentes, asistentes de ventas y empresas inmobiliarias debidamente monitoreados por el Estado dominicano y un organismo colegiado;

Considerando sexto: Que es necesaria una regulación que garantice la supervisión de la intermediación inmobiliaria efectiva y que sirva, además, para corregir y erradicar las malas prácticas que afectan al sector, así como para dar mayor protección en sus derechos a los usuarios de los servicios inmobiliarios, dignificar la imagen de las empresas y poner de manifiesto el reconocimiento a la profesionalidad de los agentes y agencias inmobiliarias.

Vista: La Constitución de la República;

Visto: El Decreto-Ley núm. 2236, del 5 de junio de 1884, que sanciona el Código de Comercio de la República Dominicana, y sus modificaciones;

Visto: El Decreto-Ley núm.2274, del 20 de octubre de 1884, que sanciona el Código Penal de la República Dominicana, y sus modificaciones;

Visto: El Decreto-Ley núm. 2213, del 7 de abril de 1884, que sanciona el Código Civil de la República Dominicana, y sus modificaciones;

Vista: La Ley núm.2334, de registro de los actos civiles judiciales y extrajudiciales; del 20 de mayo de 1885, y sus modificaciones;

Vista: La Ley núm.50-87, del 21 de mayo de 1987, sobre las Cámaras Oficiales de Comercio, Agricultura e Industria de la República Dominicana, y sus modificaciones;

Vista: La Ley núm.108-05, del 23 de marzo de 2005, de Registro Inmobiliario, modificada por la Ley núm.51-07, y sus normas complementarias;

Vista: La Ley General de Protección de los Derechos del Consumidor o Usuario núm.358-05, del 9 de septiembre de 2005;

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

Vista: La Ley núm.1-12, del 25 de enero de 2012, que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

CAPÍTULO I DEL OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Objeto. La presente ley tiene por objeto proteger la relación jurídica entre el proponente y el corredor de bienes raíces o sus agentes y mantener 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.

Párrafo.- 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 2.- Ámbito de aplicación. Esta ley se aplicará en todo el territorio nacional a las personas físicas o jurídicas que ejerzan como corredores o como agentes de bienes raíces, independientemente de la denominación que utilicen, conforme lo define la presente ley y con las garantías previstas en la misma y en su reglamento.

Artículo 3.- Principios. La aplicación e interpretación de la presente ley se regirá por los principios siguientes:

- 1) **Buena fe.** El contrato de intermediación inmobiliaria se preparará, celebrará y ejecutará de buena fe. Las partes quedan obligadas no solo a lo que en él se exprese, sino a todo aquello que se derive de su naturaleza; asimismo, deberán obrar con sentido de cooperación y conforme a lo que se espera de la persona de negocios.
- 2) **Transparencia.** La parte que hace el encargo u otorga el mandato y el intermediario inmobiliario deberán enmarcar sus conductas dentro de 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 durante la etapa precontractual y en la celebración y ejecución del contrato no solo frente a la parte que hace el encargo u otorga el mandato, sino frente a los terceros interesados en el negocio inmobiliario y a los colegas con quienes 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.** Toda información que conozcan y a la que puedan acceder las partes del contrato de intermediación inmobiliaria deberá 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 a dar información por los perjuicios ocasionados.

Artículo 4.- 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 del 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:** es la retribución económica o el 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 cumple con los requisitos establecidos para efectuar legalmente tal actividad.
- 6) **Intermediación inmobiliaria:** es la gestión previa efectuada por una persona natural o jurídica, tendente a realizar cualquiera de las operaciones sobre bienes inmuebles ajenos, descritas en el artículo 3 de la presente ley.

- 7) **Intermediario inmobiliario:** es la persona física o jurídica que se dedica, de forma habitual y retribuida, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias, tales como 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, sujeta 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 jurídica 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, estas deben contar con la licencia emitida por el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes, la cual se segrega en corredor inmobiliario y administrador inmobiliario.
- 9) **Depósito:** es 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 dentro o fuera del territorio de la República Dominicana, a fin de que este 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:** es cualquier contrato bilateral que directa o indirectamente, de inmediato o en forma aplazada, obliga 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 compraventa, promesa de venta, promesa de compra, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, tiempo compartido (time sharing), propiedad fraccionada (fractionals), administración de propiedad, el

ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, alquiler con opción de compra, alquiler con retroventa (sale and leaseback), alquiler, administración, localizados dentro 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 tenga el derecho de propiedad de un inmueble localizado dentro 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 adquiriente, en un negocio inmobiliario, de un bien inmueble o de parte de su uso.
- 15) **Inquilino:** cualquier persona que alquila un inmueble a un propietario.
- 16) **Licencia de intermediación inmobiliaria:** autorización emitida por el Ministerio de Industria, 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, Comercio y Mipymes avalando la capacidad y calidad de los potenciales intermediarios inmobiliarios.
- 18) **Administrador inmobiliario:** es la persona que se dedica a la administración de inmuebles o consultoría.

Artículo 5.- Operaciones reguladas. La regulación de operaciones sobre bienes inmuebles, efectuadas por personas físicas o jurídicas en calidad de intermediarios incluyen las siguientes:

- 1) La compra, venta, permuta, aporte en sociedad, constitución de patrimonio autónomo y, en general, 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, 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, amueblado o desamueblado, 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 que contribuyan al 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 y de las asociaciones de bienes raíces inscritas ante los órganos estatales correspondientes o las que se lleguen a constituir como una entidad jurídica de derecho.

Artículo 6.- Actividades de corredurías. Según las disposiciones previstas en la presente ley, se considerarán actividades de correduría las negociaciones relacionadas con bienes raíces realizadas por los titulares o destinatarios de los mismos o por 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 7.- Servicios inmobiliarios. Para efectos de la presente ley, se consideran servicios inmobiliarios la promoción, comercialización o intermediación en la permuta, compraventa, arrendamiento de bienes inmuebles y la administración de inmuebles.

CAPÍTULO II

DE LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN LA ACTIVIDAD DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 8.- Atribuciones del Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes. Corresponde al Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes, lo siguiente:

- 1) Asegurar la eficacia del servicio prestado por 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 estos sean profesionales capacitados.
- 3) Expedir y revocar las licencias correspondientes.
- 4) Vigilar la actuación de los corredores públicos y de las asociaciones y agentes de corredores.
- 5) Imponer las sanciones que prescribe la presente ley.
- 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 9.- Desarrollo de la actividad inmobiliaria. La actividad inmobiliaria se desarrolla a través de intermediarios inmobiliarios, quienes podrán ser personas físicas o jurídicas, 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, las personas que cuenten con la licencia vigente que las acredite como tal, la cual debe ser expedida por el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes, y estén inscritos en el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios.

Artículo 10.- 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. Para obtener la misma se requiere el certificado de capacitación tal como lo dispone esta ley, entre otros requisitos.

Artículo 11.- Entidad de certificación de capacitación y calidad de intermediarios inmobiliarios. Los certificados de intermediador inmobiliario de que trata la presente ley serán expedidos por el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes, que se encargará de:

- 1) Expedir el correspondiente certificado de capacitación y calidad de intermediario inmobiliario, en la categoría de corredor o agente

inmobiliario, después de verificar y constatar el cumplimiento de los requisitos establecidos para los intermediarios inmobiliarios establecidos en la presente ley.

- 2) Llevar en su protocolo y publicar en la página web del ministerio la lista de intermediarios inmobiliarios a los que se les haya conferido certificados y estén debidamente registrados y habilitados para ejercer la profesión; y otro listado de aquellos que hayan sido denunciados ante los tribunales.

Artículo 12.- Control de precios en la intermediación inmobiliaria. Los servicios inmobiliarios a los que hace referencia la presente ley estarán bajo el control de precios en la modalidad de libertad vigilada, a cargo del Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes.

CAPÍTULO III DE LA SOLICITUD, EXPEDICIÓN, SUSPENSIÓN, RENOVACIÓN Y CANCELACIÓN DE LICENCIA PERDIDA, Y FISCALIZACIÓN

SECCIÓN I DE LA LICENCIA, REQUISITOS Y FRANQUICIA PARA EL EJERCICIO DE LA CORREDURÍA

Artículo 13.- Requisitos para ser intermediario inmobiliario. Para prestar los servicios de intermediario inmobiliario en el territorio nacional se requiere que la persona física 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. Este será expedido previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley.

Artículo 14.- Requisitos para obtener la licencia de corredor inmobiliario. Para ejercer la profesión de corredor inmobiliario en la República Dominicana se deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- 1) Ser dominicano, mayor de edad y estar en pleno goce de los derechos civiles y políticos.
- 2) Bachiller, debidamente acreditado por el Ministerio de Educación.
- 3) Depositar un certificado de no 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.

- 4) Presentar la certificación de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) que exprese que los solicitantes están al día con todos los compromisos tributarios.
- 5) Presentar el certificado de capacitación y calidad emitido por el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes.
- 6) Presentar ante el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes una solicitud juramentada y debidamente legalizada por ante notario público, para el solicitante y la empresa inmobiliaria que va a dirigir, y llenar el formulario que para esos efectos prepare el Ministerio.
- 7) En caso de ser accionista, al momento de solicitar la licencia, deberá depositar copia certificada del Registro Mercantil donde figure en la nómina de accionistas de la empresa inmobiliaria.
- 8) Pagar por concepto de solicitud de licencia la tasa fijada por el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes en el reglamento interno.
- 9) 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, Comercio y Mipymes.
- 10) Cumplir fielmente con las normas éticas que dicte reglamento de esta ley.

Párrafo. - Los extranjeros mayores de edad, con residencia permanente en República Dominicana, con no menos de tres años de residencia permanente en la República Dominicana y que ostenten la respectiva cédula de residencia expedida por la Junta Central Electoral, con permiso expreso para realizar cualquier tipo de trabajo en el territorio nacional. Estos, estarán sujetos a los requisitos de los numerales 2) y 3) del presente artículo.

Artículo 15.- 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 deberá poseer 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 deben tener

su licencia de corredor o agente inmobiliario expedida por el Ministerio de Industria, 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 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, Comercio y Mipymes.

Artículo 16.- Autorización para operar una franquicia. Toda persona física o jurídica que quiera establecer una oficina de una franquicia en la República Dominicana deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- 1) Presentar por ante el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes una solicitud debidamente firmada por el solicitante y el representante de la empresa inmobiliaria, juramentada y legalizada por un notario público, y, llenar el formulario que para esos efectos prepare el Ministerio.
- 2) La casa matriz de la franquicia tendrá 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, Comercio y Mipymes 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 por concepto de solicitud de licencia para operar, la tasa fijada por el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes, en el reglamento interno, y que nunca será igual o menor de las personas físicas.

Artículo 17.- Inscripción en registro. La emisión de la licencia de autorización para operar como intermediario inmobiliario conlleva

establecer un registro público de intermediarios inmobiliarios bajo control administrativo. Para poder ejercer esta profesión de intermediación inmobiliaria es obligatorio estar inscrito en dicho registro.

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.- Los intermediarios deben contratar 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.

SECCIÓN II

DE LA RENOVACIÓN, SUSPENSIÓN, CANCELACIÓN Y PÉRDIDA DE LICENCIA, Y FISCALIZACIÓN

Artículo 18.- 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 apellido del solicitante, nacionalidad, número de cédula de identidad y electoral o residencia y el domicilio.
- 3) Indicar que cumple con los requisitos enunciados en el artículo sobre la obtención de licencia y, en los casos que proceda, presentar los documentos que lo comprueben.
- 4) Señalar el lugar para atender las notificaciones.
- 5) Presentar una declaración jurada ante notario con tres testigos corredores de bienes raíces, debidamente autorizados, que puedan atestiguar respecto a la conducta del solicitante o 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 ciento veinte 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.

Artículo 19.- Vigencia de licencia. Las licencias de corredor, agente, asistente en ventas, empresa inmobiliaria y franquicia, tendrá una duración de dos años, iniciando a partir de la fecha de haberse expedido.

Párrafo.- A todo solicitante de renovación que haya presentado su solicitud acompañada de los documentos complementarios necesarios antes de los treinta días del vencimiento de su licencia, se le prorrogará automáticamente dicha licencia por el mismo término.

Artículo 20.- Requisitos para la renovación. La solicitud de renovación de licencia se hará en el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes, mediante formulario preparado para tal fin, acompañada de los documentos siguientes:

- 1) Un certificado de no 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 mínimos del sector público en el caso de los asistentes en ventas inmobiliarias, agentes, vendedores y asistentes de vendedores; y diez salarios mínimos en el caso de los corredores y de las empresas inmobiliarias.
- 3) Si transcurren noventa días de la fecha de vencimiento sin haberse renovado la licencia, el solicitante deberá someter una declaración jurada haciendo constar que durante dicho periodo no ha participado 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 lo dispuesto por el reglamento de esta ley.
- 4) Después de transcurrido un año sin renovarse la licencia, el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes le comunicará, mediante acto de alguacil o carta certificada, que de no solicitar su renovación dentro de los quince días francos subsiguientes a la notificación, su licencia será suspendida y, en caso de interesarle, deberá iniciar el proceso como solicitante nuevo, debiendo cumplir con todos los requisitos exigidos para su expedición por esta ley.
- 5) Presentar constancia de haber tomado los cursos de educación continuada que requiere la ley.

Artículo 21.- Suspensión de licencia. El Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes podrá suspender la licencia otorgada y, además, imponer las

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 22.- Pérdida de licencia. Perderá su condición de corredor o agente de bienes raíces autorizado, quien se encuentre en alguna de las situaciones siguientes:

- 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 23.- Potestades de fiscalización y otorgamiento, suspensión y cancelación de licencias. El Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes será el órgano competente 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, Comercio y Mipymes podrá suspender por períodos de uno a doce meses la licencia que otorga al corredor o agente que falte a sus deberes o quebrante, de cualquier forma, la buena fe o la lealtad debida. En caso de reincidencia podrá suspenderse hasta por cinco años.

CAPÍTULO IV

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES, DEBERES, PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES

SECCIÓN I

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 24.- Derechos de los corredores y los agentes de bienes raíces. son derechos de los corredores y los agentes de bienes raíces, los siguientes:

- 1) Cobrar una retribución económica por sus servicios, cuando han dado por concluido el negocio. El monto de esa retribución se registrará por los usos y costumbres en un cinco por ciento sobre el precio de 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 con 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.

SECCIÓN II

DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 25.- 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 establecidos en esta ley y su reglamento.
- 3) 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, 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, y 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, Comercio y Mipymes. A tal 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 de los honorarios o comisión correspondiente.
- 9) El corredor y el agente deberán identificarse mediante un carné expedido por el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes, 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.
- 11) Asumir los gastos en los que incurra por causa de la ejecución del encargo, salvo estipulación contraria.

Artículo 26.- Determinación de honorarios. El corredor público podrá establecer libremente el monto de sus honorarios y gastos aproximados antes de proceder a prestar el servicio, así como detallar de forma clara y notoria el monto que corresponda a los principales servicios que ofrezca.

Artículo 27.- Responsabilidad del corredor de bienes raíces. El agente o corredor que, actuando por mala fe, negligencia, impericia o imprudencia, le cause daño a su cliente o a los terceros que con él pactaron, incurrirá en responsabilidad disciplinaria, civil y eventualmente penal.

Artículo 28.- 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 cumpliera esta disposición, el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes cancelará inmediatamente su licencia y se ordenará publicar la resolución correspondiente.

SECCIÓN III DE LOS DEBERES

Artículo 29.- Deberes del corredor y del agente. Los corredores y los agentes están sujetos a 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, de registro 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. No son responsables, salvo estipulación en contrario, de la solvencia de unos 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 de trabajo honesto eficiente y transparente, en los servicios inmobiliarios que realicen, evitando toda práctica que pudiera desacreditar el sector inmobiliario.

Artículo 30.- Publicidad. La publicidad que realicen los corredores inmobiliarios debe ser precisa, inequívoca. Se debe evitar incluir información que puedan inducir a error a los interesados, y observar las reglas siguientes:

- 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 estos.
- 4) No anunciar calidades que los inmuebles ofrecidos no posean o condiciones que no sean ciertas.

SECCIÓN IV DE LAS PROHIBICIONES

Artículo 31.- Prohibición de actuar para el corredor. A los corredores y agentes de bienes raíces les está prohibido:

- 1) Ejerce sin la licencia correspondiente o vencida.
- 2) Otorgar aval o fianza en cualquier contrato en que intervenga. Lo otorgado contra esta prohibición será nulo y no producirá efecto alguno en juicio.
- 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 del 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 la comisión de infracciones que guarden relación con defraudaciones.
- 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 bienes públicos o privados, apropiación indebida, entre otros.
- 8) Realizar labores de asesoría que riñen con las normas vigentes o con la ética y moral, poniendo en riesgo a sus clientes o representados y realizar acuerdos o dar consejos tendientes a defraudar a la Hacienda Pública.
- 9) Facilitar su licencia para que personas no autorizadas ni registradas ante el Ministerio presten servicios de correduría de bienes raíces en los demás actos o contratos que determine el Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces.

SECCIÓN V DE LAS INCOMPATIBILIDADES

Artículo 32.- Incompatibilidades. No pueden ejercer la actividad de corredor inmobiliario:

- 1) Los magistrados y funcionarios del Poder Judicial.
- 2) Los miembros activos de las Fuerzas Armadas y la Policía Nacional.

CAPÍTULO V

DEL REGISTRO PÚBLICO DE INTERMEDIARIOS INMOBILIARIOS

Artículo 33.- Registro público. Se crea un registro público de intermediarios inmobiliarios bajo control administrativo del Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes.

Artículo 34.- Requisitos para la inscripción en el registro inmobiliario público. Para la inscripción en el registro público se tendrán que cumplir los requisitos siguientes:

- 1) Contar con la capacitación profesional suficiente que reglamentariamente se establezca.
- 2) Disponer de un establecimiento abierto al público o una dirección física en el caso de prestación de servicios por vía electrónica o telemática.
- 3) 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.
- 4) Carecer de antecedentes penales, con las excepciones que se prevean reglamentariamente.
- 5) Constituir una garantía con vigencia permanente para responder por las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora.

Párrafo.- El reglamento establecerá cualesquiera otros requerimientos para la efectividad del objeto de esta ley.

Artículo 35. - 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 estar provistos de la debida licencia.

CAPÍTULO VI DE LAS SOCIEDADES DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES

Artículo 36.- Sociedades de correduría de bienes raíces. Las personas jurídicas podrán ejercer la correduría de bienes raíces, previa autorización del Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes atendiendo a la presente ley. Además, deberán cumplir con los requisitos siguientes:

- 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 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, Comercio y Mipymes.

CAPÍTULO VII DEL CONTRATO DE CORRETAJE

SECCIÓN I DE LAS REGLAS GENERALES DE LOS CONTRATOS DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 37.- 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 por la aquiescencia tácita de una persona a la intermediación de sus negocios inmobiliarios por otra denominada 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 38.- Contrato escrito. En los contratos de corretaje escritos, el documento deberá contener, por lo menos, las disposiciones siguientes:

- 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) Contrato notariado.

Artículo 39.- 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 debe contener de forma expresa la orden para la cual se requiere la intermediación debidamente determinada y claramente identificada.

Artículo 40.- 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 41.- 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 42.- Vicios de consentimiento. Es nulo el contrato que se lleva a cabo por error, fuerza, intimidación o dolo. El que contrata con vicio de consentimiento tiene derecho a recibir una indemnización por los daños y perjuicios. También, será indemnizado solidariamente tanto por quien lo indujo a contratar como por quien obtuvo beneficio de la contratación.

Artículo 43.- 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 44.- Título ejecutivo. El contrato de corretaje constituirá título ejecutivo cuando conste por escrito y haya sido autenticado por un abogado notario público. De lo contrario, se regirá por las reglas procesales aplicables a los contratos en general.

SECCIÓN II

DE LAS REGLAS ESPECIALES DEL CONTRATO DE CORRETAJE Y DEL MANDATO INMOBILIARIO

Artículo 45.- Contrato de corretaje inmobiliario. El corretaje inmobiliario es un contrato en el que una persona llamada intermediario inmobiliario

adquiere obligaciones tendentes a relacionar a quien le hace el respectivo encargo con terceros interesados para que celebren entre sí cualquiera de los negocios inmobiliarios a que se refiere el artículo 5 en sus numerales 1), 2) y 3) de la presente ley. El intermediario inmobiliario no guarda ninguna relación de colaboración, dependencia, mandato o representación con quien le hace el encargo.

Artículo 46.- Servicios complementarios. Se considerarán 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 47.- Cuantía de la comisión. El intermediario inmobiliario tendrá derecho al monto de la remuneración estipulada. A falta de estipulación, se asumirá la establecida por la costumbre 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 48.- Lugar de pago. A falta de convenio, el pago debe efectuarse en el domicilio del proponente.

Artículo 49.- 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.- Los notarios públicos avisarán a la Dirección del Registro Nacional cuando de la verificación resulte que el intermediario inmobiliario no cuenta con la inscripción del Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios o su respectiva licencia.

Artículo 50.- Causales de terminación del contrato de corretaje. El corretaje termina por:

- 1) Agotamiento de las obligaciones derivadas del contrato de corretaje.
- 2) La expiración del término para la duración de la intermediación.

- 3) El evento de la condición prefijada para la terminación del corretaje.
- 4) La revocación de la parte que hace el encargo, en las condiciones establecidas en la presente ley.
- 5) La renuncia del intermediario inmobiliario.
- 6) La muerte del intermediario inmobiliario o de la parte que hace el encargo.
- 7) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contempladas en la presente ley o en el contrato.
- 8) La insolvencia de uno de los contratantes, salvo pacto en contrario.
- 9) La interdicción de uno o del otro.
- 10) Las demás contempladas en la ley o en el contrato.

Artículo 51.- 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 conferido también en interés del intermediario inmobiliario, en los términos señalados en el párrafo I del presente artículo, en cuyo caso solo podrá revocarse por justa causa.

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

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

Artículo 52.- Indemnización por terminación abusiva. En todos los casos de revocación abusiva del corretaje tendentes al desconocimiento de la comisión, el proponente quedará obligado 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 53.- 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 54.- 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.- Los costos del arbitraje correrán en partes iguales por cuenta de los contratantes. El procedimiento aplicable, salvo pacto en contrario, será el que fije la ley procesal respectiva que regule el arbitraje. Además, podrán pactarse cláusulas de compromiso de mediación o conciliación.

Artículo 55.- Conciliación y arbitraje ad hoc e institucional. Tanto la conciliación como el arbitraje podrán realizarse ante árbitros o conciliadores ad hoc, o bien ante el centro institucional privado que lo administre.

Artículo 56.- 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 57.- 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 previamente un arreglo directo por medio de la conciliación o la mediación.

Artículo 58.- 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 59.- 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 60.- 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 quince días 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 la totalidad de la comisión pactada o legal que corresponda.

CAPÍTULO VIII DE LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES

SECCIÓN I DE LAS INFRACCIONES

Artículo 61.- Ejercicio sin licencia. Incurrirá en una falta toda persona o sociedad comercial que se desempeñe como corredor, agente, asistente en ventas o empresa inmobiliaria, luego de la entrada en vigencia de esta ley y transcurrido el plazo de seis meses sin haber solicitado la licencia correspondiente.

Artículo 62.- Suplantación de datos. La falsedad en los datos que se utilicen para suplantar a un corredor, agente, asistente en ventas o empresa inmobiliaria será sancionada conforme al Código Penal Dominicano.

Artículo 63.- Dejadez en la provisión de información del intermediario inmobiliario. 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 del monto correspondiente al salario mínimo del sector público vigente a la fecha.

Artículo 64.- Usurpación de funciones. 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, Comercio y Mipymes se considerará, a todos los efectos, pasible del ilícito de usurpación de funciones y le serán aplicadas sanciones de conformidad con el artículo 258 del Código Penal Dominicano.

SECCIÓN II DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 65.- Intermediario inmobiliario. Las violaciones y faltas en las que incurran el corredor, agente, asistente en ventas o empresa inmobiliaria, a lo establecido en la presente ley y su reglamento, serán sancionadas de la manera siguiente:

- 1) Con amonestación escrita cuando los profesionales inmobiliarios e instructores o facilitadores omitan, dentro del término establecido en el reglamento, la notificación al Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes los cambios en los datos otorgados para su Registro.
- 2) Multa de hasta el 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 el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes, según lo establecido en el artículo 67 de esta ley.
- 3) Suspensión hasta por seis meses por violar las disposiciones establecidas en los numerales 2), 3) y 4) del artículo 34 de esta ley; y será de dos años, en los casos en que reincidan en esas faltas.
- 4) Cancelación definitiva de la habilitación en los casos de:
 - a) Violaciones graves y reiteradas a las disposiciones de la presente ley;
 - b) Ser condenado por delito intencional, mediante sentencia ejecutoria que amerite pena corporal;
 - c) Haber obtenido la habilitación con información y documentación falsa.

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 multa de hasta cincuenta salarios mínimos del sector público.

Artículo 66.- Potestad sancionadora. El Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes es el órgano encargado de aplicar las medidas precautorias, cautelares y las sanciones administrativas correspondientes a las infracciones previstas en esta ley, sin perjuicio de las disposiciones penales, según el procedimiento estatutario de la Ley de Función y Administración Pública.

SECCIÓN III DE LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 67.- Sanciones administrativas. Las sanciones administrativas serán aplicadas por el Ministerio de Industria, 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, Comercio y Mipymes conocerá y sancionará por el ejercicio ilegal de la actividad de intermediación inmobiliaria de conformidad con la ley.

Artículo 68.- Aplicación de la ley. La Procuraduría General de la República, de oficio o a petición del Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes, mediante comunicación oficial escrita donde conste la violación del o de los preceptos que esta ley establece, se apoderará como protectora de los intereses de los ciudadanos sometidos a la justicia de todas aquellas personas o empresas nacionales o extranjeras que, en violación a lo contenido en esta ley, cometan alguna infracción penal.

Artículo 69.- 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 la presente ley.

Artículo 70.- 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.

CAPÍTULO IX DE LAS DISPOSICIONES FINALES

Artículo 71.- Licencia a corredores actuales. 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 que demuestren ante el Ministerio de Industria, 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.

Artículo 72.- Exención de capacitación y evaluación. Los miembros que a la fecha de la entrada en vigencia de la presente ley estén afiliados a una

empresa 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 o evaluación para obtener la licencia, siempre que el tiempo transcurrido esté dentro de los seis meses siguientes o publicación de esta ley.

Artículo 73.- Asistentes de ventas inmobiliarias. 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 entrada en vigencia de esta ley para acogerse a la misma teniendo como único requisito la obtención de su licencia, sin la cual no podrán ejercer la intermediación inmobiliaria y, en caso de hacerlo, serían pasibles de la aplicación de las sanciones previstas en esta ley.

Artículo 74.- Libro registro. 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 “registro”. Dicho registro estará formado por volúmenes de doscientas cincuenta hojas foliadas y 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 y firmados por el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes, los corredores públicos integrarán y tramitarán los archivos electrónicos de los actos bajo las características de orden y contenido, así como conforme a las disposiciones que se prevean en el reglamento de esta ley y los criterios que al efecto emita el ministerio.

Artículo 75.- Servicio de geolocalización de inmuebles georreferenciados. 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 denominará “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.

Artículo 76.- Plazo de regulación. Se establece un plazo de ciento ochenta días para que los intermediarios inmobiliarios puedan regular su actividad en el registro administrativo que implementará el Ministerio de Industria, Comercio y Mypimes en toda la geografía nacional.

Artículo 77.- Organismos competentes. El Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes, la Jurisdicción Inmobiliaria, los ayuntamientos, el Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor (PRO CONSUMIDOR) y el Ministerio de la Vivienda, Habitación y Edificaciones (MIVHED), son los organismos competentes en materia de intermediación inmobiliaria y deberán desarrollar, en el plazo de ciento ochenta días, las condiciones legales y reglamentarias por las que se debe regir la intermediación inmobiliaria en el país.

Artículo 78.- Reglamento. El Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes en un plazo de ciento ochenta días, a partir de la promulgación y publicación de esta ley, elaborará y propondrá al Poder Ejecutivo el reglamento de aplicación.

Artículo 79.- Entrada en vigencia. La presente ley entrará en vigencia después de su promulgación y publicación, según lo establecido en la Constitución de la República, y transcurridos los plazos fijados en el Código Civil de la República Dominicana.


Eduard A Espiritusanto Castillo
Senador de la República
Provincia La Romana

