

UNIVERSITAT DE BARCELONA

La inversión extranjera a través del fideicomiso inmobiliario para mitigar el déficit habitacional en la República Dominicana

Maridalia Rodríguez Padilla

ADVERTIMENT. La consulta d'aquesta tesi queda condicionada a l'acceptació de les següents condicions d'ús: La difusió d'aquesta tesi per mitjà del servei TDX (**www.tdx.cat**) i a través del Dipòsit Digital de la UB (**diposit.ub.edu**) ha estat autoritzada pels titulars dels drets de propietat intel·lectual únicament per a usos privats emmarcats en activitats d'investigació i docència. No s'autoritza la seva reproducció amb finalitats de lucre ni la seva difusió i posada a disposició des d'un lloc aliè al servei TDX ni al Dipòsit Digital de la UB. No s'autoritza la presentació del seu contingut en una finestra o marc aliè a TDX o al Dipòsit Digital de la UB (framing). Aquesta reserva de drets afecta tant al resum de presentació de la tesi com als seus continguts. En la utilització o cita de parts de la tesi és obligat indicar el nom de la persona autora.

ADVERTENCIA. La consulta de esta tesis queda condicionada a la aceptación de las siguientes condiciones de uso: La difusión de esta tesis por medio del servicio TDR (**www.tdx.cat**) y a través del Repositorio Digital de la UB (**diposit.ub.edu**) ha sido autorizada por los titulares de los derechos de propiedad intelectual únicamente para usos privados enmarcados en actividades de investigación y docencia. No se autoriza su reproducción con finalidades de lucro ni su difusión y puesta a disposición desde un sitio ajeno al servicio TDR o al Repositorio Digital de la UB. No se autoriza la presentación de su contenido en una ventana o marco ajeno a TDR o al Repositorio Digital de la UB (framing). Esta reserva de derechos afecta tanto al resumen de presentación de la tesis como a sus contenidos. En la utilización o cita de partes de la tesis es obligado indicar el nombre de la persona autora.

WARNING. On having consulted this thesis you're accepting the following use conditions: Spreading this thesis by the TDX (**www.tdx.cat**) service and by the UB Digital Repository (**diposit.ub.edu**) has been authorized by the titular of the intellectual property rights only for private uses placed in investigation and teaching activities. Reproduction with lucrative aims is not authorized nor its spreading and availability from a site foreign to the TDX service or to the UB Digital Repository. Introducing its content in a window or frame foreign to the TDX service or to the UB Digital Repository is not authorized (framing). Those rights affect to the presentation summary of the thesis as well as to its contents. In the using or citation of parts of the thesis it's obliged to indicate the name of the author.



UNIVERSITAT DE BARCELONA

Facultat de Dret

Programa de Doctorado en Derecho y Ciencias Políticas
Línea de investigación: Derecho Internacional Privado

LA INVERSIÓN EXTRANJERA A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PARA MITIGAR EL DÉFICIT HABITACIONAL EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

Directora/tutora: Dra. Georgina Garriga Suau
Director: Dr. Sergio Nasarre Aznar

MARIDALIA RODRÍGUEZ PADILLA

BARCELONA, 2019

ÍNDICE

AGRADECIMIENTOS **9**

RESUMEN **11**

ABSTRACT **13**

RESUM **15**

ABREVIATURAS **17**

FIGURAS **21**

TABLAS **23**

INTRODUCCIÓN **25**

CAPÍTULO I
EL DÉFICIT HABITACIONAL IMPERANTE EN LA REPÚBLICA DOMINICANA **31**

1. ESCENARIO JURÍDICO ECONÓMICO DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL EN LA REPÚBLICA DOMINICANA **31**
2. LA CARENCIA HABITACIONAL EN LA REPÚBLICA DOMINICANA **32**
2.1. Condición habitacional actual en la República Dominicana 32
2.2. La vivienda digna como Derecho humano 35
2.2.1. Principales problemáticas del acceso a la vivienda en la República Dominicana 50
2.2.2. Pobreza, hacinamiento e informalidad urbana 55
2.2.3. Déficit habitacional 62
2.2.3.1. Déficit habitacional cualitativo 65
2.2.3.2. Déficit habitacional cuantitativo 69
2.2.4. El acceso a la vivienda formal 71
2.2.5. Oferta y demanda de la vivienda de bajo costo 75
2.3. El alquiler como medio alternativo 79
2.4. Intervención estatal, subsidios o incentivos al desarrollo inmobiliario y adquisición de viviendas económicas 89
3. EL ACCESO A LA VIVIENDA A TRAVÉS DE LA FINANCIACIÓN Y CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA **95**
3.1. Funcionamiento y desarrollo del mercado hipotecario en la República Dominicana y su incipiente sistema de crédito territorial 96
3.2. Los instrumentos de crédito como vía de acceso a la vivienda 101
3.3. Características del sistema dominicano de financiación inmobiliaria .. 112
3.4. Las problemáticas de acceso a la financiación hipotecaria 117
3.5. Retos y oportunidades de la financiación hipotecaria 120
3.6. El ahorro programado para la adquisición de vivienda 125
4. MARCO LEGAL Y POLÍTICAS DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA **127**
4.1. Políticas de vivienda en la República Dominicana 127

4.2. El Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y su papel como institución rectora y gestora de la aplicación y desarrollo de las políticas de vivienda del Estado dominicano. 137
4.3. Registro de la propiedad 141
4.4. Seguridad jurídica inmobiliaria 143
4.5. Impuesto al Patrimonio Inmobiliario 147
5. RECAPITULACIONES 149

CAPÍTULO II
LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EXTRANJERA COMO DINAMISMO ECONÓMICO Y MEDIO DE RESOLUCIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL IMPERANTE EN LA REPÚBLICA DOMINICANA..... 153

1. ASPECTOS GENERALES 155
1.1. La importancia de la participación extranjera e integración económica en un sistema cada vez más globalizado y competitivo 155
1.2. La alianza entre los sectores público y privado en las inversiones inmobiliarias extranjeras 160
1.3. El sector inmobiliario actual en la República Dominicana y su potencial desarrollo a través de la inversión inmobiliaria extranjera 164
2. INVERSIÓN INMOBILIARIA 168
2.1. Concepto de inversión extranjera 168
2.1.1. Inversión extranjera directa 174
2.1.2. Inversión extranjera indirecta 178
2.2. En particular la inversión inmobiliaria 179
2.2.1. La inversión inmobiliaria considerada como inversión extranjera directa e indirecta 179
2.2.2. Medidas que fomentan el desarrollo del mercado inmobiliario internacional 185
2.2.3. Atractivos e incentivos para la inversión inmobiliaria extranjera 187
2.2.4. La inversión extranjera como elemento paliativo del déficit inmobiliario en los países en vía de desarrollo 195
2.2.5. El riesgo de la burbuja inmobiliaria para la inversión extranjera 198
2.3. Modalidades de inversión inmobiliaria 199
2.3.1. Sociedades mercantiles 201
2.3.2. Fondos inmobiliarios 202
2.3.3. Fondos inmobiliarios abiertos 203
2.3.4. Fondos inmobiliario cerrados 204
2.3.5. Deudas hipotecarias 204
2.3.6. Letras hipotecarias 204
2.3.7. Cédulas hipotecarias 205
2.3.8. Bonos hipotecarios 206
2.3.9. Contratos de participación hipotecaria 206
2.3.10. Mutuos hipotecarios 207
2.3.11. Fideicomisos inmobiliarios 207
2.3.12. Valores de fideicomisos 208
2.3.13. Valores hipotecarios titularizados 208

2.4. El fideicomiso como mejor modalidad de inversión para los extranjeros 210
2.4.1. Seguridad jurídica que ofrece el fideicomiso frente a las demás modalidades de inversión inmobiliaria..... 212
2.4.2. El fideicomiso de inversión como estructura de autofinanciación, eficiente en el mercado inmobiliario 216
3. EL INVERSOR EXTRANJERO 220
3.1. Persona física 221
3.2. Persona jurídica..... 224
4. RECAPITULACIONES 231

CAPÍTULO III
PRINCIPALES MEDIOS DE PROTECCIÓN DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EXTRANJERA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA..... 233

1. MARCO JURÍDICO DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS EXTRANJERAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA 235
1.1. MARCO NORMATIVO INTERNO DE LA REPÚBLICA DOMINICANA EN MATERIA DE INVERSIÓN EXTRANJERA..... 235
1.2. Los Tratados Bilaterales de Inversión (BITs) o Acuerdos para la Promoción y Protección Recíproca de Inversiones (APPRIS) y los Acuerdos Multilaterales de Inversión con referencia a las inversiones inmobiliarias extranjeras 244
1.2.1. Concepto y funciones 244
1.2.2. Riesgos a los que se expone el Estado receptor de inversiones inmobiliarias extranjeras 258
1.2.3. Garantías mínimas recíprocas que procuran los Tratados Bilaterales de Inversión (BIT)..... 268
1.2.4. Deberes exigidos por el Estado receptor a los inversores extranjeros . 280
1.2.5. Derechos del Estado receptor de la inversión 285
1.2.6. Prohibición de expropiación de la inversión extranjera y su relación con las inversiones inmobiliarias 287
1.3. La protección de la inversión extranjera en los Acuerdos de Integración Económica y/o Tratados de Libre Comercio (TLC) 300
1.4. La necesidad de los seguros de inversión en los negocios inmobiliario extranjeros y sus posibles alternativas 307
1.5. Alternativas a los seguros de Inversión Extranjera Inmobiliaria..... 311
1.6. Mecanismos de resolución de controversias derivadas de inversión inmobiliaria extranjera y ley aplicable a las referidas controversias..... 313
1.6.1. Introducción..... 313
1.6.2. En particular, el Centro Internacional de Arreglo de diferencias Relativas a la inversión (CIADI)..... 318
1.6.3. Ley aplicable 326
1.7. Diferencias entre la competencia derivada de los tratados de inversión y la competencia derivada de los contratos particulares Estado-inversor..... 331
2. MARCO JURÍDICO FISCAL DE LAS INVERSIONES EXTRANJERAS 347
2.1. Exenciones y obligaciones fiscales de la inversión inmobiliaria..... 347

2.2. Incentivo a la adquisición inmobiliaria a través del Bono de primera vivienda, oportunidad de alza de la demanda para los inversores del mercado inmobiliario 349
2.3. La doble imposición fiscal de las inversiones inmobiliarias extranjeras. 351
2.4. Análisis de los aspectos más relevantes de los convenios para evitar la doble tributación y la evasión fiscal firmados por la República Dominicana. 359
2.4.1. Convenio entre la República Dominicana y Canadá para evitar la doble tributación y prevenir la evasión fiscal con respecto al impuesto sobre la renta y el patrimonio 360
2.4.2. Convenio entre el Reino de España y la República Dominicana para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta. 363
3. RECAPITULACIONES 367

CAPÍTULO IV
EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO COMO INSTRUMENTO ATRACTIVO DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA Y MEDIO DE ACCESO A LA VIVIENDA 371

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS 373
1.1. Reseña histórica de la figura jurídica del fideicomiso 373
1.2. Nacimiento y evolución del fideicomiso en América Latina 378
2. ASPECTOS JURÍDICOS GENERALES DEL FIDEICOMISO LATINOAMERICANO 391
2.1. El fideicomiso, concepto y naturaleza jurídica 391
2.2. Modalidades y funcionamiento 395
2.2.1. Modalidades 396
2.2.1.1. El fideicomiso de planificación sucesoral 397
2.2.1.2. El fideicomiso de garantía 397
2.2.1.3. Los fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos 399
2.2.1.4. El fideicomiso de oferta pública de valores y productos 399
2.2.1.5. El fideicomiso de inversión 400
2.2.1.6. Fideicomiso público 402
2.2.1.7. El fideicomiso de inversión inmobiliaria y de desarrollo inmobiliario 403
2.2.1.8. Otras modalidades de fideicomiso 405
2.2.2. Funcionamiento 405
2.3. Contrato o acto de constitución de fideicomiso 406
2.3.1. Sujetos, derechos y obligaciones 409
2.3.2. Objeto 417
2.4. El patrimonio fideicomitido, afectado o separado 418
2.5. Efectos jurídicos, autonomía de la voluntad, personalidad fiscal no jurídica 426
2.6. Ventajas del fideicomiso para la estructuración de inversiones inmobiliarias frente a otras figuras jurídicas: compraventa, mandato, depósito, hipoteca, sociedades mercantiles 428
2.7. Diferencias entre el *trust* anglosajón y el fideicomiso o fiducia latinoamericana 433

2.8. Los acreedores y el fideicomiso 438
2.9. Oponibilidad a terceros, aspectos registrales 442
2.10. Término o extinción 444
2.11.El fideicomiso y el Derecho internacional privado 446
3. EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO 450
3.1. Desarrollo del fideicomiso inmobiliario 451
3.2. Partes intervinientes en el fideicomiso inmobiliario 464
3.3. Los fideicomisos inmobiliarios de desarrollo de proyectos de bajo costo y sus beneficios o aportes a la reducción del déficit habitacional dominicano 467
3.4. Proyectos inmobiliarios de impacto socio económico en la República Dominicana a través de la alianza estratégica de los sectores público y privado y el desarrollo del fideicomiso inmobiliario 470
3.4.1. Caso de estudio: análisis del proyecto inmobiliario dominicano Ciudad Juan Bosch 473
3.5. Tratamiento impositivo e incentivos fiscales del fideicomiso inmobiliario en la República Dominicana 478
3.6. El fideicomiso inmobiliario y su atractivo a la inversión extranjera 483
3.6.1. Los *Real Estate Investment Trust* (REIT) 486
3.6.2. Fideicomiso de inversión y Bienes Raíces (FIBRAS) 489
3.6.3. Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIS) 493
3.6.4. Fideicomisos Inmobiliarios de Oferta Pública (FOP) 497
4. RECAPITULACIONES 500

CAPÍTULO V
PROPUESTA DE PROYECTO DE INCENTIVO A LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EXTRANJERA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES DE BAJO COSTO 505

1. PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO 505
2. PROYECTO DE FOMENTO DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EXTRANJERA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA 514
2.1. Estructura del proyecto 514
2.2. Objetivos y finalidad perseguida 522
2.3. Localización física 524
2.4. Población a la que se dirige el proyecto 528
2.5. Características 532
2.6. Funcionamiento 534
2.7. Recursos: humanos, económicos y financieros 536
2.8. Rentabilidad 538
3. INCENTIVO A LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EXTRANJERA EN PROYECTOS HABITACIONALES DE BAJO COSTO 539
4. FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE CAPITAL EXTRANJERO PARA VENTA Y ARRENDAMIENTO DE UNIDADES HABITACIONALES 546
5. REQUERIMIENTOS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LOS INCENTIVOS FISCALES A LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN EL SECTOR INMOBILIARIO O INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN 558
5.1. Elementos condicionales 558
5.2. Beneficios públicos, privados, políticos, económicos y sociales 563

5.3. Promoción del proyecto en el sector privado internacional 565
6. IMPLEMENTACIÓN..... 566
6.1. Dirección del proyecto (estructura administrativa) 566
6.2. Plazo previsto para la ejecución 567
6.3. Identificación de los factores externos requeridos previo a la ejecución 567

CONCLUSIONES FINALES..... 571

BIBLIOGRAFÍAS CITADAS..... 579

APÉNDICE 633

9.11 **a)** Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 13 de julio del 2011. 633
9.12 **b)** Reglamento No. 95-12, de fecha 2 de marzo del 2012, para la aplicación de la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso. 633
9.13 **c)** Contrato de fideicomiso de "construcción de viviendas de bajo costo República Dominicana", Fideicomiso VBC-RD, de fecha 5 del mes de noviembre del año 2015, y sus anexos. Debidamente restirado y aprobado por la Cámara de Diputados de la República Dominicana en fecha 17 del mes de noviembre del año 2015. 633

AGRADECIMIENTOS

A Dios por haberme dado los medios necesarios para sacar adelante este proyecto, demostrándome que con persistencia, esfuerzo y fe todo es posible.

Al **Ministerio de Educación Superior Ciencia y Tecnología (MESCyT)** de la República Dominicana por haber respaldado este proyecto con el otorgamiento de una beca para el curso de estos estudios. Es mi más grande motivación poder devolver al país, mediante algún valioso aporte social, los beneficios de esta importante inversión.

A la **Dra. Georgina Garriga Suau,** directora y tutora, por haber aceptado dirigir esta investigación, brindarme sus conocimientos, haberme señalado los medios requeridos, instruido y dedicado tiempo valioso para poder concretarlo.

Al **Dr. Sergio Nasarre Aznar**, director, un maestro de vocación quien desde el principio me ha brindado tiempo de calidad y apoyo incondicional, poniendo a mi disposición la gran fuente de sus conocimientos. De él estaré eternamente agradecida por haber confiado en mí, haberme permitido crecer profesionalmente y enseñado, con su ejemplo, a trabajar con inmediatez, entrega profesional y permanecer en la lucha incansable por lograr la efectividad del Derecho a la vivienda e implementación de mecanismos innovadores que permitan el acceso a la vivienda digna.

A la **Universidad de Barcelona (UB),** por la acogida, su excelencia en cuanto a la calidad de la formación brindada a través de un personal altamente capacitado, así como por facilitar los medios y las fuentes necesarias para el desarrollo de este proyecto. En ese mismo sentido, agradezco de manera particular a todo **el personal de la Biblioteca de la Facultad de Derecho** que por este largo trayecto me brindaron sus muy profesionales atenciones.

A la **Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili (URV),** por haberme admitido y permitido contribuir con un granito de arena, junto a un valioso equipo de profesionales, en la edificación del Derecho a la vivienda y la exploración de distintos métodos de acceso a la vivienda digna.

A mi familia por su constante motivación, en especial a mi madre **Griselda Padilla** por el apoyo, sabios consejos y los valores inculcados; y a mi pareja **Antonio José Martínez Robles,** por su paciencia, comprensión y por haber hecho suyo también este proyecto.

A mis amigos, en especial a **Diego A. Muñoz Emiliano,** por haberme motivado a emprender este proyecto y por haberme extendido su ayuda incondicional para la materialización del mismo; y a **Miguel A. Alarcón Cañuta,** por haberme demostrado, con su ejemplo diario, que con disciplina y constancia es posible completar todos tus proyectos, por más complicados que parezcan.

Gracias a todos aquellos que de alguna manera han contribuido en mi realización personal y profesional, a quienes colaboraron para ver hecho realidad este proyecto y a todos los que me motivaron en el alcance de esta meta.

Maridalia Rodríguez Padilla

RESUMEN

La República Dominica desde hace décadas ha venido presentando un importante déficit habitacional, debido a los altos niveles de pobreza registrados, los bajos salarios percibidos por la gran mayoría de la población, los obstáculos a la financiación hipotecaria, la cultura de la vivienda en propiedad como única alternativa y las deficientes políticas públicas en materia de vivienda, entre otros factores importantes. Es por ello que el legislador dominicano promulgó la Ley 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso. Esta normativa está orientada a procurar dinamizar, especialmente, el mercado financiero y el sector inmobiliario; así como incentivar la participación privada a la solución del problema de la vivienda, flexibilizando el mercado de financiación e introduciendo nuevos instrumentos para la captación de recursos destinados a la vivienda. La relativamente reciente entrada en vigor de la referida Ley pone de relieve, además, las virtudes de la figura del fideicomiso como estructura asociativa para el emprendimiento de magna proyectos inmobiliarios, destacando su versatilidad, elasticidad y seguridad para el desarrollo de estas inversiones. No obstante, en el presente estudio, aunque se celebran los avances alcanzados con la introducción de esta normativa, se destacan puntos importantes que deben revisarse para el desarrollo efectivo de la misma. Entre estos cabe mencionar que a pesar de que el Estado dominicano se presenta abierto a la inversión extrajera, considerando la inversión inmobiliaria como inversión directa extranjera destacada, no ha contemplado una participación activa de este sector en la solución del déficit habitacional dominicano, pues el marco normativo dominicano carece de políticas activas de captación de este tipo de inversión extranjera, y el Estado se presenta inerte a la celebración de tratados bilaterales o multilaterales de inversión, acuerdos para evitar la doble imposición fiscal e incluso ha limitado la participación extranjera en los fideicomisos mixtos (público-privado) para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de bajo costo. Por otra parte, en el presente trabajo de investigación, se pretenden destacar las bondades de la inversión indirecta, nacional y extranjera, en el mercado inmobiliario a través de la figura del fideicomiso y, especialmente, la necesidad de equilibrar los incentivos a las distintas modalidades de inversión inmobiliaria, entre estas, la necesidad de impulsar los fideicomisos de inversión inmobiliaria dedicados al alquiler o alquiler con opción a compra como instrumentos de inversión extranjera y medio de acceso a la vivienda digna. Finalmente, el trabajo destaca la necesidad de completar la normativa 189-11, de acuerdo con las experiencias positivas de legislaciones más desarrolladas, abrir esta normativa a la participación extranjera o, en su caso, de implementar una ley especial que regule e incentive el desarrollo de los fideicomisos dedicados al sector inmobiliario para el alquiler con participación extranjera (como los REIT estadounidense o los FIBRAS mexicanos), aunque con medios de control que permitan garantizar una importante inversión en viviendas económicas, sin que estos instrumentos se concentren en otros sectores inmobiliarios u obvien el sector residencial como viene pasando en la actualidad en otros Estados.

Palabras claves: Derecho a la vivienda, vivienda digna y asequible, fideicomiso, fideicomiso inmobiliario, inversión directa, inversión indirecta, inversión inmobiliaria extranjera, *trust, Real Estate Investment Trust (REIT).*

ABSTRACT

The Dominican Republic has been suffering a significant housing shortfall for decades due to different factors, such as high levels of poverty, low salaries received by the large majority of the population, presence of obstacles preventing the possibility of getting financing through mortgage, culture of ownership as the only way to get access to housing, ineffective housing policies and other important causes. That is why the Law 189-11 has been incorporated into the Dominican legal framework, aiming at developing the mortgage market and the trust institution. This regulation contributes to the development, especially, of the financial market and of the real estate sector; as well as it encourages private participation to solve the housing problem while making the financing market more flexible and creating new instruments to attract financial resources for housing. The relatively recent implementation of the aforementioned law also highlights the virtues of the trust figure as an associative structure for the big scale real estate projects, emphasizing its versatility, elasticity and security for the realization of these investments. However, although this research shows the progress made due to the implementation of this regulation, it also highlights some important points that must be reviewed in order to provide an effective development of this figure. For example, despite the fact that the Dominican State is open to foreign investment –considering direct foreign investment in real estate especially effective–, it has not contemplated the active foreign participation as an option in this structure, although it could be a solution for the Dominican housing shortfall. This situation can be explained by the lack of legal regulation and policy aimed to attract this type of foreign investment within the Dominican Republic legal framework. The State is inactive when it comes to the celebration of bilateral or multilateral investment agreements or treaties aimed to avoid double taxation; it has even limited foreign participation in mixed trusts (public-private) created for the development of low-cost real estate projects. Nevertheless, we intend to highlight the benefits of domestic and foreign indirect investment in the real estate market through the figure of trust and, especially, to show the need to balance the incentives to the different modalities of real estate investment. Among these, we find the need to promote the real estate investment trusts dedicated to rent or to rent with option of purchase as foreign investment instruments and means of access to decent housing. Finally, the work highlights the importance of complying with the normative 189-11, based on the positive experience of legislations in more developed countries; it also highlights the need for possible foreign investors interested in participating in this structure, as well as the need to adopt a special law that regulates and encourages the development of trusts dedicated to the real estate sector for renting with foreign participation (such as US REITs or Mexican FIBRAS), although it should be controlled in order to guarantee the investment in affordable housing, which is also important, and to avoid the concentration of these instruments in other real estate sectors or the exclusion of residential sector as it happens in other States.

Keywords: Right to housing, decent and affordable housing, trust, real estate trust, direct investment, indirect investment, foreign real estate investment, trust, Real Estate Investment Trust (REIT).

RESUM

La República Dominica des de fa dècades ha vingut presentant un important dèficit habitacional, a causa dels alts nivells de pobresa registrats, els "baixos salaris", percebuts per la gran majoria de la població, els obstacles al finançament hipotecari, la cultura de l'habitatge en propietat com a única alternativa, o les polítiques públiques ineficaces en matèria d'habitatge, entre altres factors importants. És per això que s'ha introduït al marc jurídic dominicà la Llei 189-11, per al desenvolupament del mercat hipotecari i el fideïcomís, una normativa que procura dinamitzar, especialment, el mercat financer i el sector immobiliari, així com incentivar la participació privada a la solució del problema a l'habitatge, flexibilitzar el mercat de finançament i introduir nous instruments per a la captació de recursos destinats a l'habitatge. La relativament recent introducció de la referida Llei destaca, a més, les virtuts de la figura del fideïcomís com a estructura associativa per a l'emprenedoria de projectes immobiliaris, destacant la seva versatilitat, elasticitat i seguretat per al desenvolupament d'aquestes inversions. No obstant això, el present estudi, tot i celebrar els avanços aconseguits amb la introducció d'aquesta normativa, destaca els punts importants que han de revisar-se per tal d'obtenir un desenvolupament efectiu de la mateixa. Entre aquests s'ha de mencionar que, encara que l'Estat dominicà es presenta obert a la inversió estrangera (considerant la inversió immobiliària com a inversió directa estrangera destacada), no ha contemplat una participació activa d'aquest sector en la solució del dèficit habitacional dominicà, perquè el marc normatiu dominicà no gaudeix de polítiques actives de captació d'aquest tipus d'inversió estrangera; aiximateix, l'Estat es presenta inert a la celebració de tractats bilaterals o multilaterals d'inversió, acords per a evitar la doble imposició fiscal i, fins i tot, ha limitat la participació estrangera en els fideïcomisos mixtos (púbic-privat) per al desenvolupament de projectes immobiliaris de baix cost. D'altra banda, es pretenen destacar les bondats de la inversió indirecta, nacional i estrangera, en el mercat immobiliari a través de la figura del fideïcomís, especialment, la necessitat d'equilibrar els incentius a les diferents modalitats d'inversió immobiliària, i,entre aquestes, la necessitat d'incentivar els fideïcomisos d'inversió immobiliària dedicats a la renda, o a la renda amb opció a compra, com a instruments d'inversió estrangera i mitjà d'accés a l'habitatge digne. Finalment, el treball destaca la necessitat de completar la normativa 189-11, d'acord amb les experiències positives de legislacions més desenvolupades, d'obrir aquesta normativa a la participació estrangera, o si escau, d'implementar una llei especial que reguli i incentivi el desenvolupament dels fideïcomisos dedicats al sector immobiliari per a la renda amb participació estrangera (com els REIT estatunidencs o els FIBRES mexicans), encara que amb mitjans de control que permetin garantir una important inversió en habitatges econòmics, sense que aquests instruments es concentrin en altres sectors immobiliaris o obviïn el sector residencial com ve passant actualment a altres Estats.

Paraules claus: Dret a l'habitatge, habitatge digne i assequible, fideïcomís, fideïcomís immobiliari, inversió directa, inversió indirecta, inversió immobiliària estrangera, *trust*, *Real Estigues Investment Trust (REIT).*

ABREVIATURAS

AAE: Acuerdo de Asociación Económica.
AAP: Asociaciones de Ahorros y Préstamos.
ACOPROVI: Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas.
AICP: Acuerdos de Inversión y Comercio Preferencial.
AII: Acuerdos Internacionales de inversión.
ALALC: Asociación Latinoamericana de Libre Comercio.
ALCA: Área de libre comercio de las Américas.
ALCARED: Área de libre comercio Centroamérica- República Dominicana.
APIs: Agencias de Promoción de Inversiones.
APPRIS: Acuerdos de Promoción y Protección Recíproca de Inversiones.
BCRD: Banco Central de la República Dominicana.
BEPS: *Base Erosion and Profit Shifting* (en español erosión de la base y el cambio de beneficios).
BID: Banco Interamericano de Desarrollo.
BITs: Tratados bilaterales de inversión (en inglés *Bilateral Investment Treaties*).
BNV: Banco Nacional de la Vivienda.
BOE: Boletín Oficial del Estado.
CARICOM: Comunidad del Caribe.
CCI: Cámara de Comercio Internacional.
CCRLI: Comisión Clasificadora de Riesgo y Limites de Inversión.
CDESCNU: Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas.
CDIs: Convenios para evitar la Doble Imposición.
CDN: Convención de los Derechos del Niño (en inglés CRC: Convention on the Rights of the Child).
CEI-RD: Centro de Exportación e Inversión de la República Dominicana.
CELADE: Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía.
CEPAL: Comisión Económica para América Latina y el Caribe.
CETFDCM: Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (en inglés CEDAW: *The Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women*).
CFI: Cooperación Financiera Internacional.
CIADI: Centro Internacional para el Arreglo de las Diferencias Relativas a la Inversión.
CIJ: Corte Internacional de Justicia.
CNUDMI/ANUDCI: Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional/ Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Comercial Internacional.
Coord./Coords: Coordinador/Coordinadores.
Dir./Dirs.: Director/ Directores.
DGII: Dirección General de Impuesto Internos de la República Dominicana.

DIPr.: Derecho Internacional Privado.
DR-CAFTA Tratado de Libre Comercio entre Estados Unidos, Centroamérica y República Dominicana.
EPA: Acuerdo de Asociación Económica entre los Estados Miembros del CARIFORO y la Comunidad Europea.
EE.UU.: Estados Unidos de América.
END: Estrategia Nacional de Desarrollo.
FIBRAS: Fideicomiso de inversión y Bienes Raíces.
FI: Fondo de Inversión.
FII: Fondo de Inversión Inmobiliaria.
FIIs: Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria.
FHA: Fomento de Hipotecas Aseguradas.
FMI: Fondo Monetario Internacional.
FOP: Fideicomisos de Oferta Pública.
G. O.: Gaceta Oficial.
HÁBITAT III: Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible.
IED: Inversión Extranjera Directa.
IIC: Institución de Inversión Colectiva.
INVI: Instituto Nacional de la Vivienda de la República Dominicana.
IPI: Impuesto al Patrimonio Inmobiliario.
ISR: Impuesto Sobre la Renta.
ITBIS: Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios.
LMV: Ley de Mercado de Valores.
MEPyD: Ministerios de Economía, Planificación y Desarrollo de la República Dominicana.
MIGA: Organismo Multilateral de Garantía de Inversiones (por sus siglas en inglés, *Multilateral Investment Guarantee Agency*).
MIREX: Ministerios de Relaciones Exteriores de la República Dominicana.
MOPC: Ministerio de Obras Publicas y comunicaciones.
NCF: Número de Comprobarte Fiscal.
OCDE: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.
ODM: Objetivo de Desarrollo del Milenio.
OMC: Organización Mundial del Comercio.
OMGI: Organismo Multilateral de Garantías de Inversión del Banco Mundial,(en inglés *Multilateral Investment Guarantee Agency*, MIGA).
ODM: Objetivos de Desarrollo del Milenio.
ONE: Oficina Nacional de Estadísticas.
ONU: Organización de las Naciones Unidas.
***Op. cit.*:** Obra citada.
OPIC: *Overseas Private Investment Corporation* (en español: Corporación para Inversiones Privadas en el Extranjero).
PIB: Producto Interno Bruto.

PIDESC: Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en inglés ICESCR: *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*).
PNUD: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.
REITs: Real Estate Investment Trusts.
Rep. Dom.: República Dominicana.
RNC: Registro Nacional de Contribuyente.
SICE: Sistema de Información del Comercio Exterior.
SIM: Sociedades de Inversión Inmobiliaria.
SIV: Superintendencia de Valores.
SOCIMI: Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
TDI: Tratados para evitar la Doble Imposición.
TLC: Tratado de Libre Comercio.
UE: Unión Europea.
UNCTAD: Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo (por sus siglas en inglés *United Nations Conference on Trade and Development*).
VBC-RD: Fideicomiso Matriz Vivienda de Bajo Costo de la República Dominicana.
WAIPA: *World Association of Investment Promotion Agencies* (Asociación de Agencias Promotoras de inversión).

FIGURAS

Figura No. 1.Ingresos promedios de los asalariados dominicanos ……...53
Figura No. 2.Probabilidad de salir de la pobreza al adquirir en
propiedad una vivienda. ……57
Figura No. 3.Estadísticas de hacinamiento en la Rep. Dom.
para el periodo 2002-2010……..60
Figura No. 4.Indicador del déficit habitacional en América Latina año 2009……...63
Figura No. 5.Déficit habitacional en la República Dominicana 2010…….. …68
Figura No. 6.Representación del déficit cualitativo en la República Dominicana
según municipio, 2010……... 70
Figura No. 7.Inversión en viviendas en la República Dominicana,
periodo 2013-2016……. 74
Figura No. 8.Relación de negativa a adquirir una unidad habitacional…… 77
Figura No. 9.Costo actual de la oferta habitacional dominicana…….. 78
Figura No. 10.Esquema del acceso a la vivienda económica vía subsidio público….. 92
Figura No. 11.Propuesta sobre la distribución
de los subsidios habitacionales actuales.....95
Figura No. 12.Posición de las entidades financieras dominicanas según sus activos....97
Figura No. 13.Características de los préstamos hipotecarios
en República Dominicana…….115
Figura No. 14.Organización del mercado hipotecario mundial……...117
Figura No. 15.Organización del mercado hipotecario Dominicano……117
Figura No. 16.Principales razones del déficit habitacional dominicano. ……119
Figura No. 17.Estructura de las Asociaciones Público-privadas…….161
Figura No. 18.República Dominicana país líder del Caribe en recepción de IED… .166
Figura No. 19.Estructura del fideicomiso……393
Figura No. 20.Estructura del patrimonio fideicomitido……...420
Figura No. 21.Estructura del fideicomiso inmobiliario……...455
Figura No. 22.Estructuración de un fideicomiso inmobiliario de inversión…….....456
Figura No. 23 Fases de desarrollo del fideicomiso inmobiliario……..461
Figura No. 24.Procedencia de los fideicomitentes…….……..462
Figura No. 25.Montos según origen de los recursos……464
Figura No. 26.Funcionamiento de los fideicomisos para viviendas de bajo costo con intervención del Estado y participación del sector privado……..475
Figura No. 27.Planos del máster Plan que define el desarrollo por etapas del proyecto Ciudad Juan Bosch, Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana -VBC RD…….476
Figura No. 28.Distribución de los fondos liberados del encaje legal……..482
Figura No. 29.Propuesta de regulación de los fideicomiso
para la viviendas de bajo costo…….....513
Figura No.30. Fideicomiso de arrendamiento inmobiliario dominicano……569

TABLAS

Tabla No. 1. Precios de alquiler o compra de la vivienda
en la República Dominicana.....53
Tabla No. 2. Clasificación de las viviendas según los materiales de construcción.....66
Tabla No. 3. Clasificación de las viviendas según los servicios de los que dispone.....66
Tabla No. 4. Tipo de vivienda según categoría de déficit.....67
Tabla No. 5. Relación positiva a adquirir una unidad habitacional.....77
Tabla No. 6. Esquema de las diferentes modalidades de inversión inmobiliaria.....200
Tabla No. 7. Tabla comparativa entre distintas figuras jurídicas y el fideicomiso.....433
Tabla No. 8. Tabla comparativa entre el *trust* anglosajón y
el fideicomiso latinoamericano.....43

INTRODUCCIÓN

"A través de las edades, el éxito ha sido de aquellos que perciben las necesidades públicas y saben satisfacerlas".
Friedrich Schiller

La República Dominicana económicamente se encuentra entre los países de América Latina catalogados como en vías de desarrollo, constituyéndose en el último quinquenio como una economía creciente de gran atractivo para la inversión extranjera, específicamente en los sectores turismo, minería, servicios e industria de la construcción. Es en este último subsector "la construcción", junto a los negocios derivados de la misma, en el que se enfoca este estudio de investigación; toda vez que este da lugar a un abundante mundo de figuras jurídicas que pueden llegar a convertirse en instrumentos claves para su desarrollo, esto sin adentrarse en los impactos positivos indirectos de dinamización económica que esta fuerza comercial estimula.

No obstante el creciente desarrollo económico que presenta la República Dominicana, una de sus actuales problemáticas económico sociales es la deficiencia habitacional de sus ciudadanos y la imposibilidad estatal de hacer frente o responder por sí sólo a la misma, resaltando una deficiencia de viviendas que supera el veinte por ciento (20%) de su población actual. Aunque el acceso a la vivienda digna es considerado como un Derecho constitucional, enmarcado entre los sociales y económicos por la Carta Magna dominicana, este reconocimiento se ve afectado por una amplia brecha entre lo teórico y lo práctico, constituyéndose en una mera ordenanza al Estado, pues este Derecho no podría considerarse como exigible o justiciable, lo que ha dado lugar a una alta cifra de hacinamiento social y autoconstrucción de viviendas carentes de las condiciones mínimas o servicios básicos esenciales que garanticen un desarrollo íntegro de sus habitantes.

Por consiguiente, y en respuesta al imperante déficit habitacional en la República Dominicana, se procura y propone la alianza de los sectores público y privado, nacional y extranjero, con miras a dar una solución a esta problemática, impulsando el desarrollo de proyectos inmobiliarios a gran escala sobre la base del fideicomiso inmobiliario, una figura que podría considerarse incipiente en el ordenamiento jurídico dominicano, digna de estudiar para conocer sus aristas, profundidades y posibles beneficios o soluciones para hacer frente a las mencionadas carencias. Esclareciendo que esta medida, aunque propone beneficiar a la clase menos favorecida al facilitar las condiciones de acceso, costo y flexibilización de adquisición o usufructo de la vivienda, no equivale a proyectos sociales, sino más bien a proyectos económicos dirigidos a la clase trabajadora con capacidad mínima adquisitiva, que suponga a la vez un mercado atractivo para los inversores nacionales y extranjeros.

Sin duda, la relativamente reciente incorporación de la figura del fideicomiso en el ordenamiento dominicano, a través de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana[1], ha marcado, hasta el momento, un impacto positivo en el ámbito financiero, pero especialmente en la industria de la construcción y el sector inmobiliario dominicano que podría resultar de igual modo de gran provecho para los negocios de índole internacional mediante la inversión extranjera, directa o indirecta, en macro proyectos inmobiliarios. Se trata de una figura cuya distinción radica en brindar un alto nivel de seguridad y viabilidad de materialización de los proyectos de inversión a razón de la intervención de un administrador de los bienes y fondos destinados a la producción, quien deberá llevar un riguroso control de ellos; la garantía y blindaje de los bienes invertidos, lo que se logra al constituirse un patrimonio autónomo o separado del de sus intervinientes; este instrumento permite además, el disfrute de significativas exenciones fiscales, facilidades registrales y procesales, la implementación y ejecución de sus estipulaciones de manera directa y la flexibilización de la financiación de los proyectos, lo que representa una gran oportunidad de negocio para todos sus participantes, por lo que se adentrará a conocer su funcionamiento, naturaleza jurídica y características propias.

Justo ante la incorporación de esta nueva figura jurídica "el fideicomiso", que se perfila como resorte de fomento económico en el ordenamiento dominicano, es de donde surge nuestra ambiciosa y buena intencionada idea de combinar los beneficios aportados por la misma con las ya comprobadas ventajas de la inversión extranjera, en este caso la inversión extranjera inmobiliaria. Asimismo, es evidente que la inversión extrajera puede llegar a representar una solución al conjunto de problemáticas a las que un determinado Estado se ve imposibilitado de hacer frente por sí sólo y a expensas únicamente de sus recaudaciones, como es el caso del déficit habitacional en la República Dominicana, por lo que ésta última representaría una inyección de capital para la construcción de soluciones habitacionales y a su vez un respaldo económico para el Estado receptor, además de repercutir en auxilio de manera positiva, directa e indirectamente, en el radio de su actuación. A lo que además se podrían agregar las ventajas que brinda la señalada figura para estructurar alianzas públicas-privadas, nacionales o extranjeras, sin que ello suponga incurrir en las polémicas actuales generadas en torno a las inversiones transnacionales y los altos riesgos para el Estado receptor de la inversión.

Es ciertamente ante la existencia comprobada de una alarmante problemática socioeconómica, la deficiencia habitacional de índole cualitativo y cuantitativo, que afecta a la República Dominicana que se identifica como posible solución la promoción e incentivo al desarrollo de proyectos habitacionales de bajo costo mediante la figura del fideicomiso inmobiliario e impulso de este mercado en todas sus modalidades (venta, alquiler, alquiler con opción a compra u otras formas de tenencia). De tal modo,

[1] Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10628.

que se propone la intervención de la inversión extranjera como motor potencial de estos proyectos, por lo que será preciso además definir los medios jurídicos que garantizarán dichas actuaciones, así como los procedimientos institucionales que dotan de formalidad y seguridad la estrategia o medio de contrarrestar la referida problemática.

La inversión inmobiliaria extranjera podría representar una importante fuente económica para el desarrollo inmobiliario dominicano e introduciéndose a través del nuevo mecanismo de fideicomiso inmobiliario en participación estratégica mixta, público privada, o privada únicamente, en el desarrollo de macro proyectos habitacionales de bajo costo, tanto para la venta como el alquiler u otras formas de tenencia de la vivienda; con ello se formaría una estructura sólida dotada de seguridad jurídica y económica que garantizaría el buen término o viabilidad de estas inversiones. Ahora bien, en el aspecto jurídico la estructura que se propone podría considerarse compleja, tanto desde la óptica de los sujetos intervinientes como desde el funcionamiento *per se* de la consolidada estructura.

Desde la óptica de los sujetos intervinientes, el sector público y el sector privado, en caso de que este último sea extranjero como se pretende incentivar, tendría lugar en un contexto jurídico muy vasto de índole internacional; y por otra parte, al ensamblar estas negociaciones sobre el vehículo jurídico del fideicomiso será de suma importancia tratar los pormenores de esta figura jurídica y su reconocimiento internacional o modo legal de esta operación, los beneficios que brinda a los inversores foráneos con legislaciones escépticas o simplemente ajenas a la figura del fideicomiso, así como sus ventajas frente a otras estructuras jurídicas operacionales, a lo que se adicionarán los atractivos privilegios fiscales nacionales y su tratamiento internacional.

Es nuestra convicción que la inversión inmobiliaria, extranjera y/o local, enfocada en proyectos habitacionales de bajo costo, para venta, alquiler o alquiler con opción a compra, tomando provecho de las atractivas figuras jurídicas, mercantiles y civiles implementadas en el ordenamiento dominicano, y con la participación mixta del sector público y el privado, representa un importante catalizador del crecimiento y desarrollo económico, así como un elemento dinámico para el mercado inmobiliario de la República Dominicana, lo que conllevará a la reducción de la carencia habitacional que subsiste, minimizando además los niveles de pobreza y ofreciendo nuevas oportunidades para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Es por cuanto que será preciso definir las reglas de estas negociaciones ante la propuesta de dinamizar la inversión extranjera en el mercado inmobiliario dominicano, motivada esta por el apogeo que presenta actualmente gracias a la implementación de la figura del fideicomiso, pues de operar mediante el empleo de la mencionada figura representaría en sí un refuerzo a la seguridad de la inversión. No obstante, habrá que tomar en cuenta el carácter de estas inversiones y que las mismas velarán ante todo por

el cumplimiento de un mínimo de requisitos adicionales a los que el fideicomiso podría responder.

Está comprobado que para la viabilidad de un proyecto de inversión extranjera el Estado receptor debe ofrecer garantías mínimas de ciertos elementos determinantes como lo son las políticas bancarias internas, que deberán ser claras y efectivas; la equivalencia monetaria, los medios financieros que aseguren la repatriación del capital invertido y los beneficios obtenidos; la estabilidad jurídica, política, económica y social del país; así como la competitividad e igualdad de derechos de los extranjeros frente a los nacionales. Del mismo modo, el Estado receptor de estas inversiones velará porque las mismas cumplan con un mínimo de elementos que garanticen su estabilidad y efectividad como lo son: a) que el capital extranjero invertido contribuya al desarrollo de su economía; b) que la repatriación de capital y los beneficios obtenidos por el inversor se realice de forma que no repercuta negativamente en su balanza de pagos; y c) que estas inversiones representen una verdadera fuente auxiliar para su desarrollo o para la erradicación de ciertas problemáticas en el que éste se ve imposibilitado de resolver meramente con los recursos nacionales.

Partiendo de lo anterior, el Estado dominicano se ha esforzado en introducir o regular nuevos mecanismos jurídicos, de éxito en otras naciones, en su afán de responder a las necesidades eminentes y proponer escenarios atractivos para la inversión, la participación del sector privado y dinamización económica. Ahora bien, nos plantemos los siguientes interrogantes: ¿Promueve el Estado dominicano incentivos de interés para la inversión inmobiliaria extranjera? ¿Representa la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana una posible solución al déficit habitacional imperante en el país? ¿Cuál es el funcionamiento jurídico del fideicomiso? ¿Sería posible la intervención de la inversión extranjera en el negocio del fideicomiso inmobiliario para el desarrollo de proyectos de bajo costo? ¿Cuenta la República Dominicana con los mecanismos suficientes para garantizar las inversiones extranjeras a gran escala en proyectos inmobiliarios? ¿Conformaría la inversión inmobiliaria extrajera a través del fideicomiso inmobiliario una estructura capaz de mitigar el déficit habitacional en República Dominicana e impactar de manera positiva su economía? Los anteriores interrogantes, entre otros más, encuentran respuesta en la presente tesis, con la finalidad de que el lector interesado comprenda la situación actual de este mercado, la implementación y funcionamiento de la figura del fideicomiso tipo inmobiliario; así como sus retos y oportunidades.

El trabajo se ha estructurada en base a cinco capítulos independientes que en su conjunto permiten identificar la problemática germen de nuestra investigación; los novedosos y prometedores instrumentos jurídico-financieros en el mercado inmobiliario, capaces de contribuir a la reducción del déficit habitacional dominicano; el marco legal entorno al que se desarrollan las inversiones inmobiliarias dominicanas,

locales y extranjeras; así como posibles mejoras y propuesta de restructuración para una ampliación de su radio de actuación y alcance. Cabe señalar que cada uno de estos capítulos ha sido logrado a razón de una combinación de métodos de investigación entre los que priman el dogmático, sociológico, estadístico, descriptivo, histórico, lógico y comparado. Además, debido a la materia de que se trata, ha sido necesario, revisar el tema, ligeramente, desde distintas ramas de estudio del Derecho entre las que destacan los derechos sociales, el Derecho administrativo, internacional, público y privado, civil, mercantil, inmobiliario, tributario, e incluso desde algunas perspectivas del ámbito económico. La metodología general seguida ha sido la del estudio a fondo de la problemática, llegando a establecerse la hipótesis de que: "los fideicomisos inmobiliarios para el desarrollo de proyectos habitacionales económicos, destinados a la venta, alquiler o alquiler con opción a compra, así como otras formas de tenencia, podrían mitigar el problema de la deficiencia habitacional dominicana, siempre que estos se exploten al máximo y se incentive la participación del capital extranjero como dinamizador del mercado tanto de forma directa como indirecta". Una hipótesis que se pretende probar con la revisión de la normativa dominicana y el estudio comparado de otras legislaciones experimentadas en el materia.

En el primer capítulo se expone la situación actual en materia de vivienda de la República Dominicana y los factores que han dado lugar al déficit habitacional que le afecta; además se identifican las principales problemáticas respecto a la materia, las debilidades de las políticas públicas, los altos costos de la vivienda, el alto nivel de informalidad, la seguridad jurídica registral, así como el restringido acceso a la financiación hipotecaria. En el segundo apartado, se analiza de manera general la inversión extranjera, su importancia y beneficios para el Estado receptor, así como su potencial contribución en la resolución del déficit habitacional, por lo que además se revisa el marco normativo dominicano que reglamenta la inversión extranjera, prestando especial atención a la regularización de las inversiones inmobiliarias, las relaciones públicas privadas en materia de inversión, y los instrumentos internacionales necesarios para fomentar estas inversiones.

En el tercer capítulo se examina el marco regulador internacional de la inversión extrajera, prestando especial atención a los mecanismos de protección de la inversión, como los acuerdos bilaterales de inversión y los acuerdos de libre comercio en la materia y sus polémicas actuales, así como los mecanismos de resolución de controversias, con el fin de identificar los obstáculos a superar para el buen funcionamiento de las inversiones extranjeras inmobiliarias en la República Dominicana. En el cuarto apartado, se estudia el fideicomiso latinoamericano, prestando especial atención al fideicomiso dominicano, como instrumento de inversión, incluso extranjera, propicio y ventajoso para la estructuración de emprendimientos inmobiliarios tanto para la venta como para la renta u otras formas de tenencia, destacando sus particularidades, beneficios, y capacidad para dinamizar el acceso a la vivienda.

El quinto y último capítulo recoge una propuesta de incentivo a la inversión inmobiliaria local y extranjera a través de la institución del fideicomiso, pues tras la identificación de la problemática de carencia habitacional, y revisados los instrumentos jurídicos financieros de los que se disponen en la República Dominicana, se entiende que con cierta regulación sería posible contrarrestar el déficit habitacional dominicano, al mismo tiempo que se ofrezca oportunidad de negocios para los inversores, logrando un binomio perfecto, beneficios para los inversores y beneficios para los residentes y nacionales adquirentes de viviendas económicas en sus distintas modalidades. La propuesta se plantea desde la base del título tercero de la Ley 189-11, que contempla consideraciones especiales para aquellos fideicomisos inmobiliarios dedicados al desarrollo de viviendas de bajo costo, a la que se le hacen modificaciones de manera que pueda añadirse un renglón que además contemple las inversiones en fideicomisos inmobiliarios dedicados al arrendamiento o arrendamiento con opción a compra, que brinde la posibilidad de contar con participación extranjera, directa o indirecta.

Asimismo, con la presente investigación se persigue aportar las nociones jurídicas y fiscales para un posible esquema de promoción e incentivo a la inversión extranjera en proyectos habitacionales de bajo costo, anexándolos a los ya amparados por la incorporada Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Esto con miras al desarrollo del subsector construcción y el mercado inmobiliario, en pro de madurar el negocio de bienes raíces en provecho tanto de los participantes directos como indirectos, pues de manera general el materializar este ideario podría convertir a la República Dominica en un punto atractivo para el mercado inmobiliario internacional y nuevo destino para la inversión inmobiliaria capaz de generar alta rentabilidad para los inversores y, del mismo modo, contribuir en mitigar el marcado déficit habitacional que le afecta, lo que evidentemente mejoraría la calidad de vida de los dominicanos.

CAPÍTULO I
EL DÉFICIT HABITACIONAL IMPERANTE EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

1. ESCENARIO JURÍDICO ECONÓMICO DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

La República Dominicana reconoce desde distintas normativas, nacionales e internacionales, el derecho a la vivienda digna como derecho humano. Este derecho es incluso contemplado dentro de los derechos sociales y económicos de la Constitución dominicana, en su artículo 59, al establecer que "toda persona tiene derecho a una vivienda digna dotada de los servicios básicos considerados como esenciales para su buen desarrollo"; y le atribuye al Estado, de manera directa, la obligación de hacer efectivo tal derecho. A pesar de su reconocimiento, la realidad nacional se contrapone a su marco normativo, pues de acuerdo con el último censo poblacional del año 2010, junto a las actualizaciones proporcionales, el país presenta un déficit habitacional que sobrepasa los dos millones (2,000,000) de unidades, tanto en el rango cualitativo como cuantitativo, lo que representa una cifra alarmante de dominicanos imposibilitados a acceder a una vivienda digna[2]. Esto refleja un parque habitacional precario, que necesita de políticas públicas activas y efectivas para su reposición; y con ello dar respuesta a la alta demanda y necesidad de hacer valer un derecho reconocido.

Esta situación ha sido atribuida de manera histórica a la condición de pobreza en que vive una inmensa mayoría de la población dominicana[3]; a la recurrencia de las construcciones informales e invasión de terrenos en zonas urbanas irregulares para la satisfacción de la necesidad de habitación[4]; al desempleo y/o bajos salarios; así como al restringido acceso a los mercados formales inmobiliarios y financieros, a razón de estas mismas condiciones. Lo cierto es que también hay que agregar el atraso de respuestas efectivas por parte de las autoridades y las débiles políticas públicas en materia de vivienda, dispersas por distintas instituciones y sin repercusión efectiva o significativa. Resaltando además la obstinada idea del Estado de que el derecho a la vivienda digna se hace efectivo, únicamente, con el dominio de la propiedad, suponiendo un magno endeudamiento para el Estado asignar una vivienda a todo el que la requiera.

---

[2] Tomando en cuenta que la República Dominicana posee una población de alrededor de once millones (11,000,000) de habitantes, según la Oficina Nacional de Estadística de la República Dominicana (conforme a las estimaciones de los últimos censos). En este sentido, GATÓN, María, "Estudio de oferta y demanda*", ACOPROVI, 2013.* En el que se afirma que desde la perspectiva del sector privado empresarial el déficit habitacional dominicano supera las 2, 120,783 millones de viviendas.

[3] USAID, Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional, "República Dominicana, estrategia de cooperación para desarrollo de país, año fiscal 2014-2018", USAID/República Dominicana, 2013, pág. 6. Esta institución señaló en su informe del año 2013 que "más del 40 por ciento (40%) de los dominicanos viven en pobreza". Al respecto el coeficiente Gini, fue de 45.30 en el 2016 para la República Dominicana.

[4] BOUILLON, Cesar Patricio (ed.), "Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe", Washington, D. C.: *Banco Interamericano de Desarrollo*, 2012, pág. 55.

Es por lo que el Gobierno dominicano debería replantearse la planificación de la vivienda a través de unas políticas públicas efectivas, la readecuación o modificación de las normativas en materia de vivienda conforme a los nuevos tiempos; así como el uso eficaz de las instituciones jurídicas e instrumentos financieros de los que ya dispone, como es el caso de la institución del fideicomiso, que debería ser mejor aprovechada y utilizarse como mecanismo de atracción de inversión extranjera, de manera que se actúe conforme a la vanguardia internacional y con ello se responda, al menos en parte, a la carencia habitacional, una problemática que sin duda afecta a miles de dominicanos. De igual modo, se repasan los elementos principales relacionados con la tenencia o inversión en la vivienda de modo que se puedan considerar ante cualquier propuesta en el desarrollo del presente estudio.

2. LA CARENCIA HABITACIONAL EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

2.1 Condición habitacional actual en la República Dominicana

Uno de los elementos esenciales para el desarrollo pleno del ser humano es la vivienda[5] digna[6], indudablemente, dotada de los servicios básicos tales como energía eléctrica, agua potable, desagües sanitarios y alcantarillados, así como fabricada con materiales resistentes que aseguren su habitabilidad. La sociedad precisa acceso a la vivienda formal, pues es una necesidad[7] primordial[8] para el desarrollo de las familias[9], razón por lo que el Estado debe facilitar su acceso, pues la calidad de vida de las personas se logra mediante el ejercicio pleno de sus derechos, y la vivienda digna representa uno de estos derechos; que aunque legitima al habitante como el responsable de definir, delinear e incluso modificar su hábitat[10], para su materialización el mismo requerirá de políticas habitacionales claras y de la participación activa de las autoridades, así como de los sectores público y privado, en cuanto a lo económico.

---

[5] INSERGUET-BRISSET, Véronique, "La evolución del Derecho francés en materia de vivienda", en LÓPEZ RAMÓN, Fernando (Coord.), *Construyendo el derecho a la vivienda*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, pág. 30. En ese mismo sentido, COMBARROS VILLANUEVA, Victoria Eugenia, "La fiscalidad y su incidencia en las disposiciones de la vivienda", en LÓPEZ RAMÓN, Fernando (Coord.), *Construyendo el derecho a la vivienda*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, pág. 303.

[6] BORGIA SORROSAL, Sofía, *El derecho constitucional a una vivienda digna. Régimen tributario y propuestas de mejora*, primera edición, Madrid: Dykinson, 2010, pág. 59.

[7] KUNZ-BOLAÑOS, Ignacio y ROMERO-VADILLO, Irma, "Naturaleza y dimensión del rezago habitacional en México", *Economía, Sociedad y Territorio VIII*, No. 26, 2008, pág. 416.

[8] TEJEDA PARRA, Guadalupe y LARA ENRÍQUEZ, Blanca Esthela, "Déficit de vivienda y satisfacción residencial", Región y Sociedad, No. 71, 2018, pág. 3. De igual forma, BOILS Guillermo, "Banco Mundial y la política de vivienda en México", *Revista Mexicana de Sociología*, No. 66, 2004, págs. 345-367. En ese mismo sentido, PALOMARES, Humberto, "Acondicionamiento de la vivienda en áreas urbanas del norte de México", *Frontera Norte*, No. 20, 2008, págs. 157-190.

[9] CEDEÑO DE FERNÁNDEZ, Margarita, "Vivienda digna, un derecho de todos" (ponencia presentada en el Foro Internacional sobre Políticas Públicas y Producción Social del Hábitat: hacia la definición de una política de vivienda para poblaciones empobrecidas, Santo Domingo, 6 de julio del 2016).

[10] OFICINA NACIONAL DE ESTADÍSTICA (ONE), "Metodología y cálculo del déficit habitacional en la República Dominicana", 2010, pág. 11.

Existen varios motivos para justificar la falta de respuesta en cuanto a la demanda de soluciones a las problemáticas habitacionales, entre los que destacan la comprensión de que estas respuestas deben asumirse desde una perspectiva de derecho general y que puede tener efectos importantes en la distribución espacial, así como en el crecimiento y ordenamiento territorial. Para algunos sectores, esta situación se justifica bajo el argumento de que los Gobiernos no deben enfocarse en buscar solución a una situación que no pueden sostener económicamente[11]. No obstante, de manera contradictoria, los Estados continúan comprometiéndose a garantizar el equilibrio de las ciudades y la regulación de asentamientos humanos dignos, justos y seguros, sin ningún tipo de distinción o discriminación[12]. Por ello se entiende que los Estados que alegan estar desprovistos de los recursos suficientes para hacer frente a su obligación de garantizar el acceso a la vivienda adecuada provista de los servicios básicos, como derecho fundamental, deben al menos probar que han hecho todos los esfuerzos de lugar para dar una repuesta efectiva a esta situación, incluida la solicitud de colaboración internacional. Destacando que la falta de recursos no puede ser el justificante para el incumplimiento de las obligaciones de un Estado[13].

Lo cierto es que indistintamente de los factores analizados, respecto a la problemática habitacional, el Estado debe dar respuesta a la necesidad de habitación, haciendo frente a la pobreza y al crecimiento espacial descontrolado. Debe enfocarse tanto en las facilidades para la adquisición o usufructo de nuevas viviendas, como en la seguridad de las unidades habitacionales existentes, las que deberán cumplir parámetros de condiciones adecuadas respecto a la calidad y durabilidad de los materiales con los que son construidas, así como el acceso a los servicios básicos, el mantenimiento y su evaluación constante[14].

En la República Dominicana, la situación habitacional se ha convertido en una problemática alarmante que mantiene al Gobierno atento y en constante búsqueda de respuesta[15], logrando hasta el momento únicamente pequeños avances, entre los que destacan la introducción de figuras jurídicas e instrumentos financieros novedosos y capaces de repercutir de manera positiva arrojando respuestas efectivas, como el

[11] ARRIAGADA LUCO, Camilo, "América Latina: información y herramientas socio demográficas para analizar y atender el déficit habitacional", *op. cit.*, págs. 7-8.
[12] Conferencia de las Naciones Unidas, sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible, Hábitat III, Quito: ONU, 17 a 20 de octubre de 2016.
[13] KENNA, Padraic, *Los Derechos a la Vivienda y los Derechos Humanos*, Cataluña: Debarris SCCL, 2006, pág. 39.
[14] La Conferencia de las Naciones Unidas, sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible, Hábitat III, Quito: ONU, 17 a 20 de octubre de 2016. Ha establecido que "los Estados deben perseguir la promoción e integración de las ciudades y los asentamientos humanos de manera que pueda garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles, y habitar en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos".
[15] VICEPRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, "Memoria: Foro Internacional Políticas Públicas y Producción Social del Hábitat", Santo Domingo, 2017, pág. 15.

fideicomiso inmobiliario, regulado por la Ley 189-11[16], que aunque ya en práctica, es una institución que se puede aprovechar mucho más, como se verá en el capítulo V. Como se ha dicho el Estado dominicano presenta un importante déficit habitacional llegándose a estimar en que alrededor de once (11) de cada cien (100) dominicanos, a nivel nacional conforme al último censo poblacional del año 2010, carecen de una vivienda digna, lo que se ha multiplicado conforme a las cifras actuales, siendo los más pobres los más excluidos, lo que se empieza a propagar hacia otros grupos económicos que cada vez se ven con menos posibilidad de acceder a un techo de calidad[17].

La situación de carencia habitacional se atribuye a la ausencia de políticas públicas de viviendas y asentamientos humanos efectivas e institucionalizadas[18] que velen por el buen funcionamiento del parque habitacional dominicano, a lo que se puede adicionar el rezago de potencializar la participación público-privada en el sector inmobiliario, en todas sus modalidades, así como a la falta de incentivos a las actividades comerciales que tengan a la vivienda asequible con objetivo principal, tal cual han optado con éxito otras naciones[19]. El acceso a la vivienda digna en la República Dominicana, en venta o alquiler, representa una de las más grandes aspiraciones de la población, uno de los bienes o servicios más costosos para el desarrollo de una familia en condiciones favorables[20]. El desarrollo de proyectos inmobiliarios se ha concentrado en manos privadas, teniendo la administración pública una diminuta participación, y pese a los mandatos constitucionales, el ejercicio del Derecho a la vivienda se practica de manera privada entre aquellos a los que les es posible acceder, según sus condiciones económicas, a las ofertas del mercado privado.

Tal cual se ha dicho, el alto costo de las unidades habitacionales formales, las problemáticas del acceso a la financiación hipotecaria, los bajos salarios de la población, la débil capacidad de ahorros de los grupos de menores ingresos, la carencia de políticas públicas efectivas en materia de vivienda y la falta de desarrollo de proyectos económicos han detonado la creciente de asentamientos informales y construcciones improvisadas por una importante parte de la población que vive en

[16] Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 13 de julio del 2011, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10628.

[17] Cifras según estimaciones del último censo nacional del año 2010, y las estadísticas de la Oficina Nacional de Estadísticas de la República Dominicana, ONE. Afirmaciones, además corroboradas por los estudios para el informe nacional sobre vivienda y desarrollo desarrollado por el MIREX y el MEPyD, para la Conferencia Hábitat III de octubre 2016. Así como los estudios de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI).

[18] MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES (MIREX) y MINISTERIO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO (MEPyD), "Informe Nacional sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible", Santo Domingo, septiembre 2016. Para la tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III, Quito, octubre de 2016.

[19] Estados unidos, México, Reino Unido, Alemania y un importante conjunto de los Estados pertenecientes a la Unión Europea.

[20] ROMERO ÁLVAREZ, Jaime, "El subsidio al arriendo de vivienda en Chile", en UNIÓN INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA (UNIAPRAVI), *La vivienda en alquiler: retos y oportunidades para atender la demanda de vivienda* (VI Foro Interamericano de Ciudad y Financiamiento Habitacional, celebrado en Lima, los días 23 y 24 de febrero del 2016), pág. 75.

condiciones de pobreza. Lo que representa una situación alarmante y demandante de solución, que de alguna manera sería posible al poner en práctica con mayor radio de alcance los instrumentos jurídicos y financieros de los que dispone el haber normativo dominicano, como el fideicomiso para la estructuración de proyectos inmobiliarios de bajo costo, tanto para la promoción en venta como alquiler o alquiler con opción a compra de las unidades resultantes, así como los nuevos productos financieros para su financiación y ampliación de los créditos destinados a este sector, como lo son las letras hipotecarias, los bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias y demás productos introducidos por la Ley 189-11, los que procuran la recapitalización de las entidades de intermediación financiera y la ampliación de sus carteras hipotecarias, permitiendo mayor acceso a estos productos. A lo que se puede adicionar el incentivo a la inversión privada nacional y extranjera en el sector de la construcción residencial para el sector económico, así como ejecutar sendas políticas de vivienda, con una participación más activa del sector público al respecto, en pro de mitigar el déficit habitacional y mejorar las condiciones de vida de la inmensa mayoría.

2.2 La vivienda digna como Derecho humano

El derecho a la vivienda adecuada ha sido consagrado en un amplio compendio de convenios[21] internacionales[22] y tratados fundamentales de Derechos humanos, que persiguen como objetivo central su cumplimiento efectivo[23], y con ello el acceso a la vivienda adecuada de toda la población, como obligación de los Estados partes. Un reconocimiento internacional que incluso se ha adentrado en la normativa nacional de los Estados signatarios, llegando a reconocerse el Derecho a la vivienda como fundamental o constitucional[24], aunque principalmente dentro de los derechos sociales, económicos y culturales. En el caso del Estado dominicano, este se encuentra sometido, de manera principal, al cumplimento de los convenios o tratados que se destacan a continuación.

Conforme al artículo 25, párrafo primero, de la Declaración Universal de los Derechos Humanos[25] se consagra como derecho humano fundamental, el derecho a la vivienda[26], al sostener que "toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le

[21] TECHO, "Derecho a una vivienda digna en Latinoamérica", https://www.trust.org/contentAsset/raw-data/d54c4446-8a0c-4000-b30e-3672a1f52dd0/file. Consultado en fecha 19 de marzo del 2018.
[22] KENIG-WITKOWAK, María M., "Derecho a la vivienda en la legislación de la Unión Europea", en ALEGRÍA DE PINILLOS, Francisco José (Dir.), "Monográfico sobre urbanismo, vivienda y derechos: una aproximación internacional e interdisciplinaria", *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, No. 297, 2015, pág. 72.
[23] NACIONES UNIDAS, CESCR Observación General No. 4 (General Comments), *El derecho a una vivienda adecuada* (Art.11, párr. 1): 13/12/91, 6° período de sesiones, 1991, pág. 1.
[24] ALVES CORREIRA, Fernando y GONÇALVES MONIZ, Ana Raquel, "Consideraciones sobre la promoción del Derecho a la vivienda en Portugal", en LÓPEZ RAMÓN, Fernando (Coord.), *Construyendo el derecho a la vivienda*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, págs. 137 y 138.
[25] Declaración Universal Derechos Humanos de fecha el 10 de diciembre del 1948.
[26] KENNA, Padraic, *Los Derechos a la Vivienda y los Derechos Humano*, *op. cit.*, pág. 27. En ese mismo sentido, BALL, Jane, "El derecho a la vivienda y los derechos de vivienda: opción y eficiencia en

asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad" [27].

El derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho reconocido es también consagrado por el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)[28], de las Naciones Unidas, firmado y ratificado por la República Dominicana[29], el cual establece en su artículo 11, párrafo 1, que "toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, así como a una mejora continua de las condiciones de existencia". Con lo que se reconoce el derecho humano a una vivienda adecuada como fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales[30].

De igual modo aunque de manera particular, haciendo referencia a los derechos de la mujer, en el Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer[31], por sus siglas en inglés CEDAW, los Estados participantes se encuentran comprometidos, conforme con el artículo 14, numeral 2, literal h, a garantizar y/o adoptar todas las medidas necesarias para eliminar toda forma de discriminación contra la mujer, dentro de la que se incluyen aquellas relacionadas con el "goce de condiciones de vida adecuada, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones". En ese mismo sentido, el artículo 13 de la referida convención de manera previa establece un escenario adecuado y factible que le permita a la mujer acceder a la vivienda, sin ningún tipo discriminación en la esfera económica, por lo que estable que los Estados deberán velar por ofrecer a la mujer en igualdad con el hombre "derechos a prestaciones familiares, obtención de préstamos bancarios, hipotecarios o cualquier otra forma de crédito financiero" con lo que podrá acceder entre tanto a la vivienda.

Inglaterra y Francia", en ALEGRÍA DE PINILLOS, Francisco José (Dir.), "Monográfico sobre urbanismo, vivienda y derechos: una aproximación internacional e interdisciplinaria", *Revista de Derecho urbanístico y medio ambiente*, No. 297, 2015, pág. 91.

[27] Adaptada y proclamada por la Resolución de la Asamblea 217 A (iii) de fecha 10 de diciembre del año 1948.

[28] Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en inglés ICESCR: *International Covenant on Economic*, Social and Cultural Rights), de fecha de 16 de diciembre de 1966 y entrado en vigor el 3 de enero de 1976. Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI).

[29] Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 9455, de fecha 14 de noviembre del año 1977.

[30] NACIONES UNIDAS, CESCR Observación general No. 4 (General Comments), El derecho a una vivienda adecuada, *op. cit.*, pág. 1.

[31] Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (por sus siglas en inglés CEDAW), firmado en fecha 18 de diciembre del 1979, y entrado en vigor el 3 de septiembre del 1981. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 9588, de fecha 25 junio del año 1982.

De igual manera, la Convención sobre los Derechos del Niño[32], en su artículo 27, establece que "los Estados partes, de acuerdo a las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, deberán adoptar las medidas pertinentes para ayudar a los padres o responsables de los niños a hacer efectivo el derecho que tiene todo niño a mantener un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social". Por lo que "en caso de ser necesario deberán, proporcionar asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda". Este convenio sin duda reconoce la importancia esencial de la vivienda para el desarrollo pleno del ser humano, desde su etapa inicial, la niñez; y al igual que los anteriormente mencionados convenios, este ha sido firmado y ratificado por el Estado dominicano reafirmando su compromiso de brindar acceso a la vivienda digna al conjunto amplio de su población.

En ese mismo sentido, en clave nacional, el acceso a la vivienda digna es considerado como un Derecho constitucional, enmarcado entre los sociales y económicos de la Carta Magna dominicana[33]. La Constitución dominicana en su artículo 59 establece que "toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales", y que corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho. Del mismo modo debe el Estado promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social[34] y facilitar el acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada como prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda.

El Estado dominicano, además, se encuentra comprometido, a razón de su participación en la Conferencia de las Naciones Unidas HABITAT III[35], a la creación de políticas públicas habitacionales integradas que respalden el derecho y acceso a la vivienda adecuada; a la creación de marcos normativos adecuados y novedosos para la gestión de infraestructuras y servicios básicos, en el que participen los diferentes sectores de la economía; a la creación de instrumentos jurídico y financieros que promuevan el acceso a una amplia gama de viviendas asequibles, incluyendo el alquiler y otras formas de disfrute, así como las soluciones cooperativas de covivienda, los fondos fiduciarios de tierras u otras formas de tenencia colectiva; a la planificación urbana y espacial a largo plazo, así como al desarrollo de infraestructuras de calidad; a la promoción de viviendas asequibles, sostenibles y seguras, bien ubicadas y conectadas; a propiciar el acceso a la financiación, o a la financiación directa de la

[32] Convención sobre los Derechos del Niño, adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989, entrada en vigor el 2 de septiembre de 1990. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 9805, de fecha 5 de marzo del año 1995.
[33] Constitución de la República Dominicana, proclamada en fecha 13 de junio del 2015, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10805.
[34] Conforme a lo tratado en el Foro Internacional Políticas Públicas y Producción Social del Hábitat, Santo Domingo, septiembre 2017; el Estado debe concretar políticas públicas de vivienda que faciliten el acceso a la vivienda a los sectores sociales de más bajos ingresos de manera directa.
[35] Conferencia sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible, Hábitat III, Quito: ONU, 17 a 20 de octubre de 2016.

vivienda; al uso eficaz de los recursos públicos destinados a la vivienda, incluido el desarrollo de alternativas o alianzas con el sector privado[36] para el uso de recursos mixtos a estos fines; a la estimulación de la contribución del sector privado, a través de la inversión nacional o extranjera, en el desarrollo urbano, considerando los beneficios económicos que esta relación supone para la economía nacional; entre otros compromisos relacionados[37].

No obstante, la realidad habitacional dominicana contrasta con este conjunto normativo, toda vez que la carencia y deficiencia de su parque habitacional, tanto en el aspecto cualitativo como cuantitativo, afecta a una inmensa cantidad de su población[38]. Una situación histórica que se ha atribuido principalmente a la pobreza[39], que afecta a la mayoría de sus habitantes; a lo que se suma el rezago de las políticas públicas habitacionales y la falta de congregación de las instituciones encargadas de la materia. El Estado dominicano, pese a que mantiene su compromiso de garantizar el acceso a la vivienda digna, a la fecha no ha logrado alcanzar tal objetivo, toda vez que continúa la necesidad de mitigar o erradicar el déficit habitacional que le afecta, aunque se debe reconocer que ha dado pasos firmes que podrían conducirle a una respuesta efectiva, tal cual la inclusión de la Ley 189-11, sobre el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana.

De lo anterior, se puede inferir que la vivienda es un bien básico y un derecho constitucionalmente reconocido, no obstante, a razón de su valor de mercado la convierte en un bien escaso que genera agudas problemáticas sociales, ante todo en las principales ciudades; que van desde su acceso hasta su debida conservación. La dificultad de acceso a la vivienda y la imposibilidad de un debido mantenimiento de la unidad que se habita, aumentan la vulnerabilidad social, temas comunes y pendientes entre la aplicación de políticas públicas en materia de vivienda para hacer frente a los efectos del mercado inmobiliario[40]. Se trata de un derecho que responde, sin duda, a

[36] STOTT, Leda,"¿Por qué trabajar mediante alianzas para el desarrollo?", en CASADO CAÑEQUE, Fernando (Coord.), *Hacia la concertación público-privada para el desarrollo en América Latina*, Documento de trabajo No. 30, Madrid: Fundación Carolina, 2008, págs. 3 y 4. En ese mismo sentido, TENNYSON, Ros, "El proceso de trabajar a través de alianzas", en CASADO CAÑEQUE, Fernando (Coord.), *Hacia la concertación público-privada para el desarrollo en América Latina*, Documento de trabajo No. 30, Madrid: Fundación Carolina, 2008, págs. 15 y 16.

[37] Análisis de los principales puntos acordados por los Estados participantes, respecto al accesos a la vivienda sostenible, en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III, Quito, octubre, 2016.

[38] De acuerdo con el último censo poblacional y las estadísticas de la ONE para el año 2010, con las actualizaciones proporcionales, la República Dominicana presenta un déficit habitacional que supera los dos millones (2,000,000) de unidades.

[39] DEL ROSARIO, Jerson "Vivienda y bienestar social en República Dominicana", *Observatorio de Políticas Sociales y Desarrollo*, No. 10, 2017, pág. 6.

[40] CAÑAS LÓPEZ, Jorge Eduardo, "Vulnerabilidad social y rehabilitación de la vivienda en barrio de El Besós de Barcelona", en PÉREZ-RINCÓN, Socorro y TELLO I ROBIRA, Rosa, *¿Derecho a la vivienda?* Barcelona: Edicions Bellaterra, S.L, 2012, pág. 63.

una necesidad de las personas[41], pero satisfacerlo supone, en la generalidad de los casos, el endeudamiento casi de por vida de su titular. En ese mismo sentido, es preciso destacar que se trata de un negocio jurídico que abarca una dimensión socio-familiar, pues por lo general la adquisición de una vivienda está estrechamente relacionada con el propósito de desarrollar una familia en sociedad, lo que tiene consecuencias de diversa índole y demanda especial atención estatal[42].

En este sentido, se destaca que una de las principales expectativas de la sociedad es lograr la garantía o facilidad de acceso a una vivienda adecuada como necesidad vital para su buen desarrollo en sociedad. Desde el punto de vista de los ciudadanos, el acceso a una vivienda adecuada constituye un derecho y una necesidad básica que sería satisfecha con el acceso de las familias a unidades físicas de alojamiento con determinada calidad de atributos y materialidad, dotación de servicios, disponibilidad de espacio e inserción en el entorno. Para el alcance de este propósito, debe colaborar el Gobierno Nacional, a través de la implementación de políticas habitacionales que permitan avanzar en la resolución del problema del déficit habitacional, así como fomentar una construcción anual equivalente a la formación de nuevos hogares y familias. Debe disponerse de competencia en el diseño de políticas generales, estructuración de programas y fondos habitacionales, así como en la distribución espacial y social de los recursos sectoriales[43].

En los últimos años, el acceso a la vivienda se ha convertido en un problema social agudo tanto en países empobrecidos como desarrollados[44]. Los expertos han atribuido la creciente problemática de dificultad de acceso de la vivienda, al encarecimiento de la misma, tanto para la compra como para el alquiler; así como al alza de la especulación inmobiliaria; y la formación de sectores informales, donde destacan los grupos inmigrantes. Se destaca que, aunque numerosos estudios sociológicos, económicos y urbanísticos prestan especial atención a este fenómeno, es

---

[41] PISARELLO, Gerardo, "El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales", *Revista catalana de dret públic*, No. 38, 2009, pág. 1.

[42] ROVIRA SUEIRO, María E., "El acceso a la vivienda: Nuevas formas de adquisición de la vivienda", Universidad da Coruña, *El consumidor ante la crisis económica: vivienda, mercado hipotecario y concurso*, A Coruña: Universidad da Coruña, 2010, págs. 41-42.

[43] ARRIAGADA LUCO, Camilo, "América Latina: información y herramientas socio demográficas para analizar y atender el déficit habitacional", *op. cit.*, págs. 9 y10.

[44] ABHAS K., Jha, "La vivienda popular en América Latina y el Caribe", *En Breve,* No. 101, 2007, pág. 1. Banco Interamericano de Desarrollo, BID, "Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda", *Ideas para el Desarrollo de las Américas, IDEAS*, No. 26, 2011, pág. 4. NASARRE AZNAR, Sergio, "La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, No. 747, 2015, pág. 21. NACIONES UNIDAS, Asamblea General, "Promoción y protección de todos los derechos humanos, civiles, políticos, económicos, sociales y culturales, incluido el derecho al desarrollo", celebrada en fecha 13 de febrero del 2008. La ONU sostiene que "la carencia de vivienda es un fenómeno que afecta también a los países desarrollados".
NACIONES UNIDAS, CESCR Observación General No. 4 (General Comments), El derecho a una vivienda adecuada, *op. cit.*, pág. 1. Las Naciones Unidas ha confirmado que "ningún Estado parte está libre de problemas importantes, de una clase u otra, en relación con el derecho a la vivienda".

justamente en el ámbito jurídico, en el que se consagra lo fundamental del derecho a la vivienda digna, donde más se ignora la situación o se presenta en estado de resignación a razón de tratarse de objetivos costosos condicionados por la oferta y demanda[45].

Es comprensible que el hecho de contemplar el Derecho a una vivienda digna dentro de los derechos fundamentales no se refiera a que la Administración pública tenga la obligación de conceder viviendas gratuitas a cada ciudadano o residente del Estado que lo reconoce como tal[46]; incluso este planteamiento se ha abordado por las Naciones Unidas sosteniendo que "el derecho a una vivienda adecuada no exige que el Estado construya viviendas para toda la población"[47]; pero sí que se espera de manera mínima que dicha administración vele por el establecimiento de políticas públicas[48] sobre viviendas[49] que promuevan de manera efectiva el acceso a unidades habitacionales[50] dignas[51], organice programas públicos de viviendas, dicte medidas que salvaguarden los derechos[52] de los más desprotegidos[53], como el caso de los sin techo, e

[45] PISARELLO, Gerardo, *Vivienda para todos, un derecho en (de) construcción*, Barcelona: Romanyá/Vall, S.A., 2003, pág. 19.

[46] GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro, *El beneficiario de las viviendas sometidas a un régimen de protección pública*, Barcelona: Marcial Pons, 2012, págs. 88 y 89.

[47] NACIONES UNIDAS, "El derecho humano a una vivienda adecuada", Nueva York, Folleto No. 21/ Rev. 1, 2010, pág. 6. Se sostiene, que aunque no es obligación del Estado facilitar una vivienda a cada ciudadano; es su responsabilidad la delimitación de las medidas necesarias para "prevenir la falta de un techo, prohibir los desalojos forzosos, luchar contra la discriminación, centrarse en los grupos más vulnerables y marginados, asegurar la seguridad de tenencia para todos y garantizar que la vivienda de todas las personas sea adecuada". Las referidas medidas pueden ser abordadas desde perspectivas legislativas, políticas o administrativas. En ese mismo sentido, conforme a los pactos y convenios internacionales respecto al derecho a la vivienda los Estados deben, como mínimo, demostrar que llevan a cabo todos los esfuerzos posibles, dentro de los recursos de que disponen, para mejorar la protección y promoción de este derecho.

[48] PISARELLO, Gerardo, "El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales", *Revista catalana de dret públic*, No. 38, 2009, pág. 9.

[49] GARCÍA CALVENTE, Yolanda, "Innovaciones sociales en materia de vivienda y Economía Social: reflexiones desde el Derecho Financiero y Tributario", *Revista Vasca de Economía Social, GEZKI*, No. 11, 2014, pág. 29.

[50] COMISIÓN INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS, "El acceso a la justicia como garantía de los derechos económicos, sociales y culturales. Estudio de los estándares fijados por el Sistema Interamericano de Derechos Humanos", Washington, OAS Cataloging-in-Publication Data, 2007, pág. 3. Sostiene que "los Estados tienen la obligación de diseñar y consagrar normativamente recursos efectivos para la cabal protección de los derechos humanos, pero también la obligación de asegurar la debida aplicación de dichos recursos por parte de sus autoridades judiciales, en procedimientos con las garantías adecuadas". En este mismo sentido conforme a BOCARDO, Alejandra, ESPINOSA, Lorena, FIBLA, Gonzalo, REYES, Ananías y VALENZUELA, María Jesús, "Conflictividad civil y barreras de acceso a la justicia en América Latina", FANDIÑO Marco (Dir.), *Observatorio de Conflictividad Civil y Acceso a la Justicia (OCCA)*, 2018, pág. 47. Por su parte ABRAMOVICH, Víctor, "Una aproximación al enfoque de derechos en las estrategias y políticas de desarrollo", *Revista de la CEPAL*, No. 88, 2006, pág. 36. Sostiene que "los derechos demandan obligaciones y las obligaciones requieren mecanismos para hacerlas exigibles y darles cumplimiento".

[51] RUIPÉREZ ALAMILLO, Javier, "El derecho constitucional a la vivienda y la problemática de su arrendamiento en el Estado social", en COLINA GAREA, Rafael (Coord.), *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas*, Editorial Aranzadi, S.A., Navarra, 2014, pág. 42. En ese mismo sentido, KENIG-WITKOWAK María M., "Derecho a la vivienda en la legislación de la Unión Europea", *op. cit.*, pág. 87.

[52] ESCOBAR ROCA, Guillermo, "Sujetos, contenido y limites de los derechos fundamentales", en CASTELLÁ ANDREU, Josep María (Dir.), *Derecho constitucional básico*, 3era edición, Barcelona:

incluso de compradores frente a las grandes estructuras desarrolladoras[54], prohíba los desalojos forzosos, sin el adecuado seguimiento procesal, y/o la discriminación, garantice la seguridad de la tenencia, asista a aquellas personas de bajos ingresos con nula posibilidad de acceso a financiamientos hipotecarios y sin ahorros previos; así como que coordine de manera equitativa las producciones habitacionales de modo que también sean atendidas las demandas de unidades económicas, en sus distintas modalidades, actuando de acuerdo a criterios de prioridad[55].

De modo que, queda claro que este precepto legal, tanto a nivel internacional como nacional, no se interpreta como un derecho subjetivo[56] exigible[57] en los tribunales[58], sino más bien como una ordenanza a las autoridades públicas, de tipo

---

Huygens Editorial, 2016, págs. 460 y 461. Este autor, a modo de ejemplo, explica que ciertamente el Derecho a la vivienda no significa que todos sus titulares dispongan a titularidad de la mejor vivienda posible, sino que gocen de una vivienda que satisfaga sus necesidades básicas. Destacando que para el alcance de este precepto pueden tratarse diferentes medidas tales como las ayudad para la adquisición de la vivienda o el alquiler, el fomento de programas que reduzcan los costos de las distintas formas de tenencia, subvenciones u ofertas de alojamientos público, medios que pueden ser sometidos a determinados análisis para determinar suficiencia o insuficiencia de respuesta pública respecto al fin pretendido, la garantía del Derecho a la vivienda.

[53] NACIONES UNIDAS y ONU HABITAT, "El Derecho a una vivienda adecuada", Naciones Unidas Revista 1, Folleto informativo No. 21, Génova, 2010, págs. 6 y 7. Mediante el referido folleto las Naciones Unidas sostienen que "una de las ideas erróneas más frecuentes vinculadas al derecho a una vivienda adecuada es la que requiere que el Estado construya viviendas para toda la población, y que las personas que carecen de vivienda puedan pedirla automáticamente al gobierno". Aunque "los gobiernos participen en cierta medida en la construcción de viviendas, el derecho a una vivienda adecuada evidentemente no obliga al gobierno a construir el parque de viviendas para toda la nación, pues en lugar de ello, el derecho a una vivienda adecuada comprende las medidas necesarias para prevenir la falta de un techo, prohibir los desalojos forzosos, luchar contra la discriminación, centrarse en los grupos más vulnerables y marginados y garantizar que la vivienda de todas las personas sea adecuada. Son medidas que pueden requerir la intervención del gobierno en distintos planos: legislativo, administrativo, de políticas o de prioridades de gastos. Pueden aplicarse mediante un criterio propicio a la vivienda en el que el gobierno, en lugar de desempeñar el papel de proveedor de viviendas, se convierte en facilitador de las actividades de todos los participantes en la producción y mejora de la vivienda.

[54] ALONZO PÉREZ, María Teresa, "La protección jurídica del comprador de vivienda", en LÓPEZ RAMÓN, Fernando (Coord.), *Construyendo el derecho a la vivienda*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, pág. 232.

[55] PISARELLO, Gerardo, *Vivienda para todos un derecho en (de) construcción*, *op. cit.*, pág. 20.

[56] BORGIA SORROSAL, Sofía, *El derecho constitucional a una vivienda digna. Régimen tributario y propuestas de mejora*, *op. cit.*, pág. 64. En ese mismo sentidos, GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro, *El beneficiario de las viviendas sometidas a un régimen de protección pública*, *op. cit.*, pág. 91.

[57] LÓPEZ RAMÓN, Fernando, "Sobre el Derecho subjetivo de la vivienda", en LÓPEZ RAMÓN, Fernando (Coord.), *Construyendo el Derecho a la vivienda*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, pág. 14. Para quien "el Derecho subjetivo provee la facultad individual de la tutela judicial, por lo que las interpretaciones que niegan la tutela judicial directa al derecho de la vivienda parecen ignorar el contenido del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva". En ese mismo sentido, COMBARROS VILLANUEVA, Victoria Eugenia, "La fiscalidad y su incidencia en las disposiciones de la vivienda", en LÓPEZ RAMÓN, Fernando (Coord.), *Construyendo el derecho a la vivienda*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, 290. Asegura que "no existe el Derecho constitucional a la titularidad de una vivienda". Por su parte RUIZ-RICO RUIZ, Gerardo, *El derecho constitucional a la vivienda*, *op. cit.*, pág. 37.

[58] PISARELLO, Gerardo, "El derecho a la vivienda: constitucionalización débil y resistencias garantistas", *EJJL*, No. 3, Edición Especial, Chapecó 2013, pág. 141. Ver además, PISARELLO, Gerardo, *Los Derechos Sociales y sus garantías*, Madrid: Editorial Trotta, S.A., 2007, págs. 95 y 96. En ese mismo sentido, TEJEDOR BIELSA, Julio, "Régimen jurídico general de la vivienda protegida", en

obligación de medios y no de resultados[59] para que desarrollen y apliquen políticas púbicas que favorezcan el acceso a la vivienda[60] digna[61] y en condiciones de habitabilidad[62] para todos sus residentes[63]. Aunque para algunos autores "determinados Derechos sociales, como el de la vivienda, se podrían considerar exigibles jurídicamente"[64]. Hay quienes incluso destacan que "las prerrogativas referentes a una

---

LÓPEZ RAMÓN, Fernando (Coord.), *Construyendo el derecho a la vivienda*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, págs. 309 y 310. Establece que "sin acción judicial no hay derecho, y por ende no existe la posibilidad de interponer demanda para reclamación o declaración de un derecho respecto al derecho a la vivienda". Aunque para este autor existe hoy un acercamiento al derecho de acceso a la vivienda, que avanza aunque lleva un desarrollo lento. Por su parte PONCE SOLÉ, Juli, "La acción pública en materia de vivienda", en PONCE SOLÉ, Juli, (Coord.), *EL derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*, Barcelona: Marcial Pons, 2008, pág. 2017. Expone que "para algunos sectores doctrinales la acción pública, respecto al Derecho a la vivienda, ha sido considerada con recelo, bajo el argumento de que su implementación puede conducir a un hipotético mal uso de la misma".

[59] GALIANA SAURA, Ángeles, "La naturaleza jurídica del derecho a la vivienda", en MUÑIZ ESPADA, Esther, NASARRE AZNAR, Sergio, RIVAS NIETO, Estela y URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Directores), *Reformando las tenencias de la vivienda*, Valencia: Tiran lo Blanch, 2018, pág. 42.

[60] RUIBAL PEREIRA, Luz, *Los bienes inmuebles en los impuestos sobre la renta de las personas físicas residentes y no residentes*, *op. cit.*, pág. 25. Explica que los derechos sociales se muestran como auténticos derechos constitucionales cuya eficiencia se encuentra superádita a la posterior actuación legislativa. Lo que significa que la presencia de un derecho social genera una especie de obligación de puesta en marcha de una actividad administrativa, que pese a no ser accionable directamente en los tribunales, sí resulta jurídicamente vinculante. Para GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro, *El beneficiario de las viviendas sometidas a un régimen de protección pública*, *op. cit.*, págs. 87 y 88.

[61] NASARRE AZNAR, Sergio, "El derecho de propiedad y la vivienda: sus limitaciones por razones de interés social", *op. cit*., pág. 3. Explica que "ninguna Constitución de ningún país miembro de la UE reconoce el derecho a la vivienda como un derecho fundamental directamente exigible ante los tribunales y solamente 11 de 28 lo reconoce, como España, como un mandato a los poderes públicos". En este sentido, RUIZ-RICO RUIZ, Gerardo, *El derecho constitucional a la vivienda*, Madrid: Ministerio de Vivienda, 2008, págs. 16 y 17. Señala la ley francesa sobre derecho exigible a la vivienda (le droit au logement opposable) del 5 de marzo del 2007, sin dudas un precedente positivo en el entorno europeo, pues aunque en Francia el Derecho a la vivienda no posee carácter constitucional se ha reglamentado normativamente considerándose incluso exigible, la principal contribución del legislador a la eficiencia de este derecho, aunque en sentido estricto esta exigibilidad se adapta a las prioridades y necesidades de los grupos más vulnerables (personas amenazadas de expulsión social sin respectivas de alojamiento, personas en albergues emergentes y aquellas que habitan entornos inadecuados sin las condiciones mínimas de salubridad y seguridad). No obstante lo anterior, el referido autor destaca que "en materia de exigibilidad la referida ley francesa representa un notable avance en la configuración normativa del derecho social, el que incluso en la esfera constitucional apenas ha logrado una formulación ambigua y deficiente en cuanto a su justiciabilidad".

[62] ALVES CORREIRA, Fernando y GONÇALVES MONIZ, Ana Raquel, "Consideraciones sobre la promoción del Derecho a la vivienda en Portugal", *op. cit.*, pág. 142.

[63] NASARRE AZNAR, Sergio, "Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea", *Cuadernos de Relaciones Laborales*, No. 35, 2017, pág. 45.

[64] PONCE SOLÉ, Juli, *El derecho y la (ir) reversibilidad imitada de los derechos sociales de los ciudadanos*, Madrid: Instituto Nacional de Administración pública, 2013, págs. 33-35 y 56-58. Expone que, tomando en cuenta que un derecho subjetivo permite reconocer a la persona poder ante el ordenamiento jurídico para su ejercicio y defensa, aquellos preceptos constitucionales, incluyendo los sociales, donde se identifiquen obligaciones de dar, hacer o no hacer por parte de la administración pública, podrán ser exigidos jurídicamente. Destacando además que la cuestión radica en la confusión de no distinguirse entre la obligación de medio y la de resultado, por cuanto de manera errónea se considera que aquellas obligaciones de las que no se derivan resultados no son facultativas de derecho subjetivo. En las obligaciones jurídicas de medio el obligado únicamente debe poner los medios para alcanzar para alcanzar ciertos fines, aunque no se obtengan los resultados para el que se ponen los medios, sin que se le pueda exigir responsabilidad, a menos que se pruebe su falta de diligencia. De lo anterior que cuando

vivienda adecuada dan lugar a derechos exigibles que se convierten a su vez en obligaciones jurídicas para los Estados, plenamente justiciables"[65], aunque reclamando

---

exista una clara serie de prestaciones a efectuar por los poderes públicos, de hacer o no hacer, darán lugar a exigibilidad. Respecto al Derecho a la vivienda distingue el autor que "la exigibilidad a la que se refiere no se entiende como el derecho a reclamar una vivienda en propiedad o una obligación jurídica de resultado respecto a la administración pública de garantizar al sujeto el disfrute de tal bien, pero que tampoco debe pretenderse ignorar la existencia del derecho a la vivienda". En ese mismo sentido el referido autor trae a colación una decisión judicial argentina (Sentencia de la Corte Suprema del 24 de abril del 2012), mediante la cual se reconocen judicialmente determinados derecho sociales, entre estos el derecho a la vivienda, para la que se consideraron tanto el reconocimiento constitucional en Argentina del derecho a la vivienda, como tratados internacionales, entre los cuales destacan, el PIDESC, la Declaración Americana de los Derechos del Hombre, la Convención de los Derechos del Niño, la Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad, entre otros que obliga a resolver progresivamente el déficit habitacional, donde debe primar el interés de los sectores más pobres o con necesidades especiales. La referida sentencia afirma que "los derechos y deberes analizados, los sociales, no deben considerarse como simples declaraciones, sino como normar jurídicas operativas con vocación de efectividad que constituyen obligación de hacer a cargo del Estado, para lo que se requiere de una Ley del congreso o de una decisión del Poder Ejecutivo para su implementación, sin que signifique que todos los ciudadanos puedan solicitar la provisión de una vivienda por vía judicial. Se resalta además que los derechos fundamentales que consagran obligaciones de hacer a cargo del Estado con operatividad limitada están sujetas al control de razonabilidad por parte del poder judicial. Establece además que existe una garantía mínima del derecho fundamental que constituye una frontera a la discrecionalidad de los poderes públicos. Para que ello sea posible, debe acreditarse una afectación de la garantía, es decir, una amenaza grave para existencia misma de la persona. De lo que la razonabilidad significa que, sin perjuicio de las decisiones políticas discrecionales, los poderes deben atender a las garantías mínimas indispensables para que las personas sean consideradas como tal en situaciones de extrema vulnerabilidad. Por lo que esta interpretación permite hacer compatible la división de los poderes, la discrecionalidad del Poder ejecutivo y del Congreso, con las necesidades mínimas de los sectores más desprotegidos cuando estos piden el auxilio a los jueces". En definitiva la Corte impone al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, el desarrollo de prestaciones de asistencia social y salud integra para cuidar a un niño, orientar a la demandante a buscar un empleo fuera de la asistencia social, así como a garantizarle, aunque de forma temporal, un alojamiento adecuado, sin perjuicio de su inclusión en algún programa de vivienda para la solución permanente de la situación planteada. MIALOT, Camille, "Diez años de la Ley DALO (derecho a la vivienda exigible) en Francia y el contexto europeo", en OBSERVATORIO DESC e INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN TRANSJUS (Coords.), *La Ley del derecho a la vivienda de Catalunya: diez años de vigencia. Balance y futuro*, Pamplona: Editorial Aranzadi, S.A.U., 2018, pág. 59. En este mismo sentido, destaca la existencia de la Ley DALO (*droit au longent opposable*), Derecho a la vivienda exigible en Francia, que funciona como un proceso administrativo ágil y rápido mediante el cual se reconoce, previo estudio de caso individual, un derecho exigible a la vivienda. Por cuanto "quienes sustenten tal derecho pueden interponer recursos ante los tribunales de lo contencioso-administrativo los que a su vez puede imponer al Estado el otorgamiento de una vivienda bajo multas coercitivas". Aunque es importante aclarar que estas medidas se consideran para situaciones emergencia de alojamiento (personas sin alojamiento, estar en un alojamiento insalubre, etc.) y que se trata de viviendas o alojamientos sociales. El mencionado autor, entiende que el DALO puede ser un programa de importación o adaptación en otros Estados, según su contexto económico, social.

[65] BOCARDO, Alejandra, ESPINOSA, Lorena, FIBLA, Gonzalo, REYES, Ananías y VALENZUELA, María Jesús, "Conflictividad civil y barreras de acceso a la justicia en América Latina", FANDIÑO Marco (Dir.), *Observatorio de Conflictividad Civil y Acceso a la Justicia (OCCA)*, 2018, págs. 15-17. En ese mismos sentido, ESCOBAR ROCA Guillermo, "Sujetos, contenido y limites de los derechos fundamentales", *op. cit*., pág. 461. En ese mismo sentido, SAURA ESTAPÁ, Jaume, "La exigibilidad jurídica de los derechos humanos: especial referencia a los derechos económicos, sociales y culturales (DESC)", en BONET PÉREZ, Jordi y SAURA ESTAPÁ, Jaume (Eds.), *El derecho internacional de los derechos humanos en periodo de crisis. Estudio desde la perspectiva de su aplicación*, Madrid: Marcial Pons, 2013, pág. 58. En esta misma línea, puede mencionarse la Observación General No. 9 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, en lo relativo a la justiciabilidad: "Aunque sea necesario tener en cuenta el planteamiento general de cada uno de los sistemas jurídicos, no hay ningún derecho

que este derecho adolece de una subjetividad que permita identificar la exigibilidad del mismo[66].

La negativa al reconocimiento de la exigibilidad del Derecho a la vivienda podría entenderse como operativa, pues queda claro que no se fundamenta en la falta de normativa, que en muchos casos abunda; sino sobre la base, injustificada, de la falta de exigibilidad del grupo de derechos al que pertenece el Derecho a la vivienda, los derechos sociales, económicos y culturales. Una justificación que no es aceptada por los defensores de la exigibilidad jurídica de los Derechos sociales y económicos, llegando a entender tal justificación sobre la base de que los jueces no se encuentren preparados para abordar asuntos referentes a políticas públicas, complejas en materia administrativa[67]. Por lo tanto, debe promoverse la adecuada exigibilidad de los Derechos sociales y económicos, sin que exista diferencia respecto de los Derechos civiles y políticos[68], pues no existe imposibilidad teórica práctica que lo impida[69], debe entenderse que "el reconocimiento de derechos impone habitualmente la necesidad de establecer medidas judiciales que permitan a su titular reclamar ante una autoridad

---

reconocido en el Pacto que no se pueda considerar que posee en la gran mayoría de los sistemas algunas dimensiones significativas, por lo menos, de justiciabilidad. A veces se ha sugerido que las cuestiones que suponen una asignación de recursos deben remitirse a las autoridades políticas y no a los tribunales. Aunque haya que respetar las competencias respectivas de los diversos poderes, es conveniente reconocer que los tribunales ya intervienen generalmente en una gama considerable de cuestiones que tienen consecuencias importantes para los recursos disponibles".

En ese mismo sentido, puede traerse a colación el artículo 13, del Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y las Libertades Fundamentales del año 1950, que establece que "toda persona cuyos derechos y libertades reconocidos en el presente Convenio hayan sido violados tiene derecho a la concesión de un recurso efectivo ante una instancia nacional, incluso cuando la violación haya sido cometida por personas que actúen en el ejercicio de sus funciones oficiales"; aunque puede entenderse de carácter general.

[66] BUENO MALUENDA, Cristina, *La vivienda habitual en el impuesto sobre la RENTA de las personas físicas*, Madrid: La Ley, S.A., 2009, págs. 23 y 24. En ese mismo sentido, GONZÁLEZ ORDOVÁS, María José, *Políticas y estrategias urbanas*, Caracas: Editorial Fundamentos, 2000, págs. 262 y 263. En ese mismo lineamiento, MOREU CARBONELL, Elisa, "Activismo social y derecho a la vivienda", en GIFREU FONT, Judith, BASSOLS COMA, Martín y MÉNDEZ REXACH, Ángel (Dirs.), *El derecho a la ciudad y el territorio*, Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública, 2016, pág. 281.

[67] FIGUEROA GARCÍA-HUIDOBRO, Rodolfo, "Justiciabilidad de los derechos económicos, sociales y culturales. Discusión teórica", *Revista Chilena de Derecho*, No. 3, Vol. 36, 2009, págs. 587-620. En ese mismo sentido, RUIZ-RICO RUIZ Gerardo, *El derecho constitucional a la vivienda*, *op. cit.*, pág. 60.

[68] BOCARDO, Alejandra, ESPINOSA, Lorena, FIBLA, Gonzalo, REYES, Ananías y VALENZUELA, María Jesús, "Conflictividad civil y barreras de acceso a la justicia en América Latina", *op. cit.*, pág. 42. En ese mismo sentido, la COMISIÓN INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS, "El acceso a la justicia como garantía de los derechos económicos, sociales y culturales. Estudio de los estándares fijados por el Sistema Interamericano de Derechos Humanos", *op. cit.*, pág. 69. Aboga para que "los derechos económicos, sociales y culturales, gocen de acciones judiciales equiparables a las tipificadas por el ordenamiento jurídico para la protección de los derechos civiles y políticos clásicos. Comprendiendo la justificación de falta de recursos adecuados y efectivos en el orden jurídico interno de los Estados para tutelar los derechos económicos, sociales y culturales, como vulnerables a las normas de los instrumentos internacionales de derechos humanos que consagran el derecho de acceder a tales recursos".

[69] ABRAMOVICH, Víctor, "Una aproximación al enfoque de derechos en las estrategias y políticas de desarrollo", *op. cit.*, pág. 48.

judicial, en caso de que el sujeto obligado incumpla o no responda ante las obligaciones adquiridas, pues su incumplimiento ha de activar mecanismos de garantía"[70].

De lo anterior resulta ilógico la consagración de preceptos legales vacíos[71], más aun cuando son de índole constitucional[72]. Por ello el Derecho a la vivienda debe considerarse un derecho existente[73], que debería ser tutelado al menos por medio de políticas públicas efectivas contempladas en las normas jurídicas del Estado que lo consagra[74]. Para algunos se trata de "un derecho subjetivo en construcción" que aunque se encuentra establecido en la Constitución, por lo general ubicado en la sutil categoría de los derechos sociales y económicos, por cuanto, no es susceptible de amparo constitucional, sino mas bien inspirador de la acción pública que adolece de exigibilidad[75]. De lo que se entiende que los Estados deben perseguir, aun sea de manera administrativa, la creación de una atmosfera social y económica en la que puedan confluir todo tipo de medidas o políticas públicas que brinden acceso a la vivienda adecuada[76]. Así como garantizar un equilibrio de los poderes y deberes del Estado en cuanto a sus atribuciones sociales[77]. Para ello la dinamización del mercado

---

[70] ABRAMOVICH, Víctor, "Una aproximación al enfoque de derechos en las estrategias y políticas de desarrollo", *op. cit.*, págs. 40 y 41.

[71] PISARELLO, Gerardo, *Los Derechos Sociales y sus garantías*, *op. cit*., pág. 59.

[72] PISARELLO, Gerardo, "El derecho a la vivienda: constitucionalización débil y resistencias garantistas", *op. cit.*, pág. 141. En ese mismo sentido, AMNISTÍA INTERNACIONAL, *Derechos humanos para la dignidad humana*, Madrid: Centro de Lenguas de Amnistía Internacional, 2014, pág. 29.

[73] PONCE SOLÉ, Juli, *El derecho y la (ir) reversibilidad imitada de los derechos sociales de los ciudadanos…, op. cit.*, pág. 33.

[74] LÓPEZ RAMÓN, Fernando, "Sobre el Derecho subjetivo de la vivienda", *op. cit*., págs. 16 y 17. En este mismo sentido, REGO BLANCO, María Dolores, *La acción popular en el Derechos Administrativo y en especial, en el Urbanístico*, Sevilla: Instituto Andaluz de Administración Pública, 2005, págs. 105-108.

[75] TEJEDOR BIELSA, Julio, "Régimen jurídico general de la vivienda protegida"…, *op. cit.*, págs. 309 y 310. En ese mismo sentido, REGO BLANCO, María Dolores, *La acción popular en el Derechos Administrativo y en especial, en el Urbanístico*, *op. cit*., pág. 121. Sostiene además PONCE SOLÉ, Juli, "La acción pública en materia de vivienda", *op. cit*., pág. 218.

[76] PISARELLO, Gerardo, *Los Derechos Sociales y sus garantía*, *op. cit*., pág. 112.

[77] BOCARDO, Alejandra, ESPINOSA, Lorena, FIBLA, Gonzalo, REYES, Ananías y VALENZUELA, María Jesús, "Conflictividad civil y barreras de acceso a la justicia en América Latina", *op. cit*., pág. 24. Sostienen que "la condición de un derecho especial implica deberes para a todas las autoridades del Estado conforme a sus atribuciones. En este sentido, el Poder legislativo deberá sancionar reglamentaciones que en forma integral y transversal, global y especializada tiendan a erradicar los fenómenos estructurales de vulneración, imponiendo estándares de mínima aceptables, operativos y exigibles, adoptando medidas que garanticen mayor autonomía y ciudadanía y asignando recursos en forma prioritaria; el Poder ejecutivo deberá formular y administrar su política de Estado y gobierno bajo esos mismos estándares legislativos; y el Poder judicial deberá: a) considerar que no existen jerarquías de derechos; b) evitar lecturas que reafirme condiciones de desigualdad estructural, en contrasentido con el deber de adoptar acciones afirmativas; c) atender las preferencias convencionalmente establecidas, aplicando las reglas existentes y propiciando interpretaciones que maximicen su tutela; d) sopesar en el escrutinio de las acciones y omisiones esta tales el respeto de las reglas convencionales existentes en la materia; e) resolver los conflictos desde un enfoque de Derechos humanos donde prime la perspectiva *pro homine* y el control inexcusable de las garantías de mínima aún en contextos de restricción económica; y f) controlar la asignación presupuestaria, sus prioridades y la compatibilidad con el ideario convencional". En ese mismo sentido, RUIZ-RICO RUIZ, Gerardo, *El derecho constitucional a la vivienda*, *op. cit*., pág. 20.

inmobiliario dotado de una normativa que asegure un funcionamiento equilibrado de acuerdo a la oferta y la demanda, podría contribuir.

La pretensión de una vivienda adecuada encierra en realidad un derecho compuesto, cuya vulneración acarrea la de otros derechos[78] e intereses fundamentales[79]. En este sentido, su violación hace peligrar el derecho al trabajo, la integridad física y mental, la educción, la salud, la privacidad, la vida en familia y el libre desarrollo personal, imposibles en espacios carentes de las condiciones mínimas habitacionales. Ahora bien, tal cual se ha dicho el Derecho a la vivienda recae dentro de la enmarcación de los sociales, económicos y culturales, considerados derechos de segunda generación, "simples principios programáticos"[80], frente a los civiles y políticos, derechos de primera generación, por lo que se suelen comprender como secundarios frente a las necesidades civiles y políticas esenciales[81], dejando el mayor desarrollo de los mismos en manos del sector privado, por lo que el acceso a un techo digno y seguro sigue siendo un auténtico privilegio al alcance de unos pocos[82]. Lo que igual parece una contradicción, al ser este derecho identificado como un Derecho humano supremo, inherente a la persona e ineludible.

La Organización de las Naciones Unidas (ONU) en pro del fortalecimiento y efectividad del Derecho a la vivienda digna ha exhortado a todos los Estados participantes a que: hagan plenamente efectivos los derechos a la vivienda, en particular por medio de políticas nacionales de desarrollo al nivel apropiado de gobierno y con asistencia y cooperación internacional, prestando especial atención a las personas, en su mayoría mujeres y niños, a las comunidades que viven en la extrema pobreza y a la seguridad de la tenencia; aseguren la observancia de todas las normas nacionales jurídicamente obligatorias en la esfera de la vivienda; y fomenten la participación en los procesos de adopción de decisiones, en particular a nivel local, al fijar un nivel de vida y de vivienda adecuados[83].

---

[78] RUIZ-RICO RUIZ, Gerardo, *El derecho constitucional a la vivienda*, *op. cit.*, pág. 12.

[79] PISARELLO, Gerardo, "El Derecho a una vivienda adecuada: notas para su exigibilidad"; 2001. Quien sostiene que "Una vivienda adecuada resulta fundamental para la sobrevivencia". Además destaca que "su violación hace peligrar el derecho a un empleo, afecta el derecho a la salud, física y mental, dificulta el derecho a la educación y menoscaba el derecho a la integridad física, a la privacidad o la vida familiar". Citado por Vicepresidencia de la República Dominicana, "Memoria: Foro Internacional Políticas Públicas y Producción Social del Hábitat", Santo Domingo, septiembre 2017, pág. 20.

[80] PISARELLO, Gerardo, *Los Derechos Sociales y sus garantías*, *op. cit.*, págs. 11, 15 y 16. En ese mismo sentido, GÓMEZ ISA, Felipe, "La reversibilidad de los derechos económicos, sociales y culturales en un contexto de crisis", en BONET PÉREZ, Jordi y SAURA ESTAPÁ, Jaume (Eds.), *El derecho internacional de los derechos humanos en periodo de crisis. Estudio desde la perspectiva de su aplicación*, Madrid: Marcial Pons, 2013, pág. 188.

[81] PONCE SOLÉ, Juli, *El derecho y la (ir) reversibilidad imitada de los derechos sociales de los ciudadanos*, *op. cit.*, pág. 115.

[82] PISARELLO, Gerardo, *Vivienda para todos, un derecho en (de) construcción*, *op. cit.*, págs. 21-30.

[83] ONU/ E/CN.4/2002/59, La vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado. Resolución de la Comisión de Derechos Humanos 2002/21. Consultado en fecha 9 de septiembre del 2017.

Pese a los esfuerzos jurídicos de inclusión y consideración de la vivienda como un derecho y necesidad fundamental de la mayoría de los Estados, en el que se destaca la República Dominicana, lo cierto es que esta situación continúa siendo una asignatura pendiente, pues en muchos de los casos se han quedo en mínima escritura muy alejados de la práctica efectiva y de la aplicación de mecanismos dinámicos que optimicen su cumplimiento[84]. Lamentablemente en el caso dominicano se trata de un reconocimiento jurídico no correspondido del todo en la práctica[85], a razón de la alta cifra de hacinamiento social, viviendas carentes de las condiciones mínimas o servicios básicos esenciales que garanticen un desarrollo íntegro a sus nacionales, así como la elevada demanda de viviendas nuevas y asequibles por parte de la clase trabajadora conforme a sus ingresos y posibilidades, tanto para la compra como para el arrendamiento.

En definitiva, a pesar de que la Constitución de un determinado Estado indique el Derecho a una vivienda como fundamental, por sí sólo no representa una garantía eficiente[86], mucho menos cuando se interpreta como una mera invitación a los poderes públicos para que dicten políticas habitacionales que puedan satisfacer este derecho conforme a los medios económicos disponibles. Sin embargo, se da el caso de países en los que no se contempla tal derecho como fundamental o esencial, pero su competencia al respecto es sumamente eficiente. La constitucionalización del Derecho a la vivienda digna representa un simple punto de partida para hacer visible el contenido de este determinado derecho, pues garantizar un derecho supone hacer efectivo el acceso a los recursos o bienes que conforman su contenido[87], y es evidente que algunos de los países que lo reconocen constitucionalmente, como la República Dominicana, no poseen ni siquiera mecanismos de aplicación claros[88].

---

[84] NACIONES UNIDAS, CESCR Observación General No. 4 (General Comments), El derecho a una vivienda adecuada, *op. cit*., pág. 1. En la referida Observación General se afirma que "a pesar de que la comunidad internacional ha reafirmado con frecuencia la importancia del pleno respeto del derecho a una vivienda adecuada, sigue existiendo un abismo preocupante entre las normas fijadas y la situación reinante en muchas regiones del mundo".

[85] A razón de la alta cifra de estimación de las necesidades habitacionales que sobrepasan el millón de unidades, conforme a los resultados estadísticos del año 2010 publicados por la Oficina Nacional de Estadísticas de la República Dominicana (ONE). Destacado de igual forma, por el Ministerio de Relaciones Exteriores (MIREX) y Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD), en el "Informe Nacional sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible", Santo Domingo, septiembre, 2016. Para la tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III, Quito, octubre, 2016. En la actualidad ACOPPROVI afirma que superan los 2, 120,783 millones de viviendas.

[86] NASARRE AZNAR, Sergio, "El derecho de propiedad y la vivienda: sus limitaciones por razones de interés social", para el proyecto "Reformando las Tenencias de Vivienda: El acceso a través del alquiler, la propiedad y su tributación y Propuesta Tributaria para una ordenación integral de la Vivienda en Propiedad y en Alquiler" del Ministerio de Economía y Competitividad, Barcelona: ICREA 2017, pág. 2. En ese mismo sentido, GUILLEN NAVARRO, Nicolás Alejandro, *El beneficiario de las viviendas sometidas a un régimen de protección pública*, Madrid: Marcial Pons, 2012, págs. 91 y 92.

[87] PISARELLO, Gerardo, *Vivienda para todos, un derecho en (de) construcción*, *op. cit*., págs. 45 y 137.

[88] COURTNEY L., Anderson y GRANDBOIS, Maryse, "Viviendas económicamente asequibles para ciudades sostenibles. Una perspectiva norteamericana: Área metropolitana de Detroit y Montreal (Quebec)", en ALEGRÍA DE PINILLOS, Francisco José (Dir.), "Monográfico sobre urbanismo, vivienda y derechos: una aproximación internacional e interdisciplinaria", *Revista de Derecho urbanístico y medio ambiente*, No. 297, 2015, pág. 50.

De todo lo anterior es preciso destacar que el derecho a la vivienda digna y adecuada aunque suele asociarse a la propiedad privada no necesariamente se refiere al derecho de que un individuo deba ser propietario de una unidad habitacional[89], sí que comprende un amplio concepto, pero no debe confundirse con los habitacionales generales o reales, que van desde la tenencia, uso o disfrute de la propiedad privada o ajena, la protección de los inquilinos, el debido proceso de desalojamiento[90], hasta el acceso sin discriminación a los programas de viviendas económicas, sociales o de emergencia, según corresponda. El derecho a una vivienda digna ha de ser, indistintamente de la condición de sus habitantes[91] (propietarios, inquilinos o asignados), el de alojarse en una unidad adecuada, segura y provista de los servicios básicos para su buen desarrollo, sin que en ningún sentido se confunda con el Derecho a la propiedad u otros derechos reales.

Conforme al Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales el derecho a una vivienda adecuada no se interpreta en un sentido estricto o restrictivo, por lo que "se trata del derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte"[92]. El referido comité define las características de tal derecho, principalmente por medio de la Observación General No. 4 del año 1991, sobre el derecho a una vivienda adecuada. Conforme a la mencionada observación "el derecho a la vivienda debe brindar más que cuatro paredes y un techo", por lo que debe tomarse en cuenta, para su satisfacción, la existencia de determinados factores entre estos[93]:

a) La seguridad jurídica de la tenencia, que puede adoptar una variedad de formas, como el alquiler, público y privado, la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad, por lo que sin distinción del tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.

[89] RUIZ-RICO RUIZ, Gerardo, *El derecho constitucional a la vivienda*, *op. cit*., pág. 20. Sostiene que "la respuesta del poder público a las peticiones de los particulares sobre el ejercicio del Derecho a la vivienda no tiene por qué orientarse necesariamente a la consecución de un título en propiedad". Señala incluso como alternativa la vivienda en régimen de "alquiler social", u otros métodos innovadores.

[90] NACIONES UNIDAS, "El derecho humano a una vivienda adecuada", Nueva York, Folleto No. 21/ Rev. 1, 2010. Al respecto las Naciones Unidas sostienen que "el derecho a una vivienda adecuada no exige que el Estado construya viviendas para toda la población. En lugar de ello, el derecho a una vivienda adecuada comprende las medidas necesarias para prevenir la falta de un techo, prohibir los desalojos forzosos, luchar contra la discriminación, centrarse en los grupos más vulnerables y marginados, asegurar la seguridad de tenencia para todos y garantizar que la vivienda de todas las personas sea adecuada".

[91] GARCÍA CALVENTE, Yolanda, "Innovaciones sociales en materia de vivienda y Economía Social: reflexiones desde el Derecho Financiero y Tributario", *Revista Vasca de Economía Social*, *GEZKI*, No. 11, 2014, pág. 30.

[92] NACIONES UNIDAS y ONU HABITAT, "El Derecho a una vivienda adecuada", *op. cit.,* pág. 3.

[93] NACIONES UNIDAS, CESCR Observación General No. 4 (General Comments), El derecho a una vivienda adecuada, *op. cit*., págs. 3 y 4.

b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura: la vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Dentro de estos servicios deben figurar de manera esencial: agua potable, energía para cocinar, calefacción (según las necesidades climatológicas), alumbrado, instalaciones sanitarias y servicios de emergencia.

c) Gastos soportables: los gastos que deriven de la vivienda adecuada deberían ser de un nivel que no comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas de las personas. Deben ser gastos proporcionales a los ingresos de quienes habitan dichas viviendas, de donde deriva que los Estados deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda.

d) Habitabilidad: la vivienda adecuada ha de ser habitable, dígase debe ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes, protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud.

e) Asequibilidad: la vivienda adecuada debe ser posible y accesible para aquellos que sustentan el derecho, con prioridad para los grupos en situación de desventaja.

f) Lugar: la ubicación de la vivienda adecuada debe ser un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. En ese mismo sentido, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes.

g) Adecuación cultural: la construcción de la vivienda debe ser coherente y apoyar la identidad cultural de sus moradores.

En sentido general, aunque se cuente con un sin número de leyes y medios jurídicos de reconocimiento del Derecho a una vivienda digna como Derecho humano fundamental, la realidad es que se trata de una problemática de gran magnitud que persiste y demanda esfuerzos tanto del sector público como del privado a fines de lograr garantizar la demanda de los menos solventes[94]. En la actualidad, es evidente la marcada desigualdad social en la mayoría de las ciudades, sobre todo en las de Estados en vía de desarrollo, y aunque se trata de una situación de la que se ha escrito bastante, no se ha logrado erradicar esta gran problemática, pues son muchos los que exigen y

[94] PISARELLO, Gerardo, *Los Derechos Sociales y sus garantías*, *op. cit.*, pág. 11.

merecen el disfrute de una vivienda digna, dígase de una unidad habitacional dotada de las condiciones mínimas como higiene, seguridad y servicios básicos para el desarrollo íntegro de una familia[95].

Es cierto que el derecho a la vivienda existe en términos formales, incluso proclamado en leyes concretas y con amplio reconocimiento jurídico, tanto a nivel nacional como internacional, pero igual de cierto es que no parece haber seguridad en su reconocimiento judicial de manera general, por lo que se puede considerar como un "derecho débil y escasamente tutelado"[96]. Una debilidad que se evidencia de manera especial en la normativa dominicana, pues aunque se cuenta con el reconocimiento constitucional del Derecho a la vivienda digna, no se dispone de mecanismos que lo hagan efectivo o de medios que lo hagan justiciable. Por ello resulta evidente que el proceso de construcción del Derecho a la vivienda, sea cual sea su contenido final, será largo. Tal cual se ha dicho, se trata de un derecho que abarca en sí mismo muchos más, pues la satisfacción del derecho fundamental a la vivienda se concreta a través de un bien inmueble que satisface a su vez la necesidad de abrigo o protección frente al mundo exterior, al tiempo que satisface necesidades vitales como la integridad física, intimidad, interinidad y seguridad[97]. Sin duda el Estado debe buscar alternativas viables y mantenerse presente por medio de las instituciones correspondiente, así como en el desarrollo de mecanismos prudentes para su solución, en pro de dar una respuesta efectiva a esta indiscutible necesidad de vivienda.

2.2.1 Principales problemáticas del acceso a la vivienda en la República Dominicana

El problema de la escasez de la vivienda disponible principalmente "puede ser porque no existe, o bien porque aun existiendo, en mayor o menor medida, no es ofertada en el mercado, o no se hace a precios asequibles"[98]. En el caso de la República Dominicana, el Estado se enfrenta una carencia de unidades habitacionales económicas y accesibles para la población de ingresos bajos y medios bajos, así como de políticas públicas efectiva al respecto. La situación está en que pese a los esfuerzos del sector público y de los aportes del sector privado nacional en el desarrollo de proyectos habitacionales económicos, en la actualidad, el país enfrenta serios obstáculos que será

[95] GARCÍA VÁZQUEZ, María de Lourdes, "Políticas habitacionales en el Distrito Federal, México: nuevos tiempos, viejos desafíos", en PÉREZ-RINCÓN, Socorro y TELLO I ROBIRA, Rosa, *¿Derecho a la vivienda?*, Barcelona: Edicions Bellaterra, S.L, 2012, pág. 99.

[96] GONZÁLEZ ORDOVÁS, María José, "Globalización, espacio y Derecho a la vivienda", en BERNUZ BENÍTEZ María José y CALVO GARCÍA Manuel, *La eficacia de los Derechos Sociales*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2014, pág. 278.

[97] GARCÍA CANTERO, Gabriel, "El escondido derecho a la vivienda y su posible actuación por los operadores jurídicos", en ALONSO PÉREZ, María Teresa (Dir.), *Vivienda y crisis económica*, Navarra: Thomson Reuters, 2014), págs. 39 y 45.

[98] SALANOVA VILLANUEVA, Marta, "Alteraciones en la estructura del contrato de arrendamiento de vivienda vinculadas a la crisis económica: aspectos sustantivos de la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas", en ALONSO PÉREZ, María Teresa (Dir.), *Vivienda y crisis económica*, Navarra: Thomson Reuters, 2014, pág. 424.

preciso eliminar para el alcance de una respuesta efectiva al respecto. Dentro de estos obstáculos o problemáticas destaca la acostumbrada práctica de visualizar la vivienda únicamente como producto de mercado apartado de su realidad de derecho y necesidad básica social[99].

Las marcadas restricciones sobre las financiaciones hipotecarias a las familias necesitadas o demandantes de viviendas, a razón de su insolvencia, débil capacidad de pago e informalidad laboral, ya que estas no logran garantizar el pago de las cuotas resultantes, representan uno de los principales obstáculos del acceso a la vivienda en la República Dominicana[100]. En cuanto a los casos positivos de acceso a financiación, los ciudadanos se enfrentan a abusivas tasas de interés mensual[101], que incluso podrían dispararse conforme la situación de la economía misma, además de los costes legales referentes al procesamiento de los préstamos hipotecarios exigidos por las instituciones de intermediación financiera y cargados directamente al prestatarito, factor que suele encarecer aún más las unidades habitacionales necesitadas por los ciudadanos[102].

El alto precio de la vivienda, constituye otra de las problemáticas principales de su acceso, y más aún cuando dichos precios superan de manera muy significativa los salarios de las personas que desean acceder a las mismas[103]. Los ingresos mensuales del dominicano promedio, como se podrá apreciar en la figura No. 1, no superan los veinticinco mil pesos dominicanos (RD$25,000.00)[104], que representa por lo general el valor de la cuota mensual de financiación hipotecaria o alquiler de una viviendas

---

[99] GUARRO, Beatriu, "La discriminación de las personas inmigrantes en el acceso a la vivienda", en PÉREZ-RINCÓN, Socorro y TELLO I ROBIRA, Rosa, *¿Derecho a la vivienda?*, Barcelona: Edicions Bellaterra, S. L., 2012, pág. 61.

[100] "Las entidades financieras que canalizan créditos al sector vivienda son los bancos múltiples, que en el decenio 2006-2015 dieron cuenta de alrededor del 58% de la financiación al sector; las Asociaciones de Ahorros y Préstamos (38%), el Banco Nacional de la Vivienda (3%); y otras entidades de relevancia residual (1%)". Las que en su condición de entidades privadas adoptan todas las medidas tendientes a proteger sus créditos y por tanto tienden a limitar el público al que se destinan. Conforme al Ministerio de Relaciones Exteriores (MIREX) y el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD), "Informe Nacional sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible", Santo Domingo, septiembre, 2016. Para la tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III, Quito, octubre, 2016.

[101] En la República Dominicana, a juzgar por las ofertas de las principales instituciones bancarias, las tasas hipotecarias de interés mensual van desde un nueve por ciento (9%) la mínima, hasta un dieciséis por ciento(16%) entre las máximas, sin perjuicio de las estimaciones de cada institución de intermediación financiera. Las tasas de intereses hipotecarios por lo general no suelen fijarse por periodos superiores a cinco años, tomando en cuenta que en ellas se estima el coto del dinero en el tiempo y las ganancias de la institución, condiciona su alza a cualquier incontinencia de la economía nacional, según la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana.

[102] BOUILLON, Cesar Patricio (ed.), "Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe", *op. cit.*, pág. 60.

[103] CENTRO DE DOCUMENTACIÓN Y ESTUDIOS SIIS, *Las políticas públicas de vivienda dirigidas a la población joven en la CAPV*, Gráficas Santamaría, S.A., 2007, pág. 44.

[104] Informe estadístico de la Tesorería de la Seguridad Social de la República Dominicana, correspondiente al primer trimestre del año 2017 hasta 31 de marzo, consultado vía web oficial en fecha 25 de septiembre del 2017, http://www.tss.gov.do/pdf/inf_stats1tri2017.pdf.
Cuya equivalencia en euros serían unos cuatrocientos treinta y nueve euros (439.00€).

adecuadas, tomando como parámetro los precios promedios de las vivienda económica para la compra, véase tabla No. 1, dos millones cuatrocientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD2,400,000.00)[105] lo que resultaría imposible sostener por un trabajador medio, tomando en cuenta que las cuotas de financiación no deben superar el treinta por ciento (30%) de los ingresos del solicitante[106], pues se debe destinar un margen importante de esos ingresos a la satisfacción de las necesidades básicas de la familia. En la figura No. 1 y tabla No. 1, se facilitan cuadros representativos de los ingresos promedios de los dominicanos, según su sexo, así como del costo de adquisición o renta de una vivienda en el país.

[105] Cuya equivalencia en euros serían unos cuarenta y dos mil ciento cinco euros (42,105.00€).

[106] YONG, Zhang, en su informe "La carencia de vivienda y el problema de financiación de hogares en América Latina", CEPAL, *Urbanización y políticas de vivienda en China y América Latina y el Caribe*, (Naciones Unidas, Santiago, 2014), págs. 45 y 121. Destaca que el Banco Interamericano de Desarrollo, BID, señala que "los bajos salarios, la falta de desarrollo del mercado de propiedades, la limitación del financiamiento y la poca inversión en viviendas con precios asequibles, margina o excluyen del mercado inmobiliario formal a muchas familias latinas". Sostiene además que "en las grandes ciudades los precios de las viviendas junto al costo de vida son muy altos, por lo que los pequeños asalariados quedan al margen del mercado formal, pues es difícil que puedan soportar costos tan elevados". En ese mismo sentido, MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES (MIREX) y MINISTERIO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO (MEPyD), "Informe Nacional sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible", Santo Domingo, septiembre, 2016, para la tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III, Quito, octubre, 2016. Destaca que el empleo es un desafío para el Estado dominicano, principalmente por el alto nivel de informalidad, de manera que se requiere elevar la tasa de ocupación, mejorar la calidad de los empleos que se generan y elevar el nivel de los salarios en términos reales.

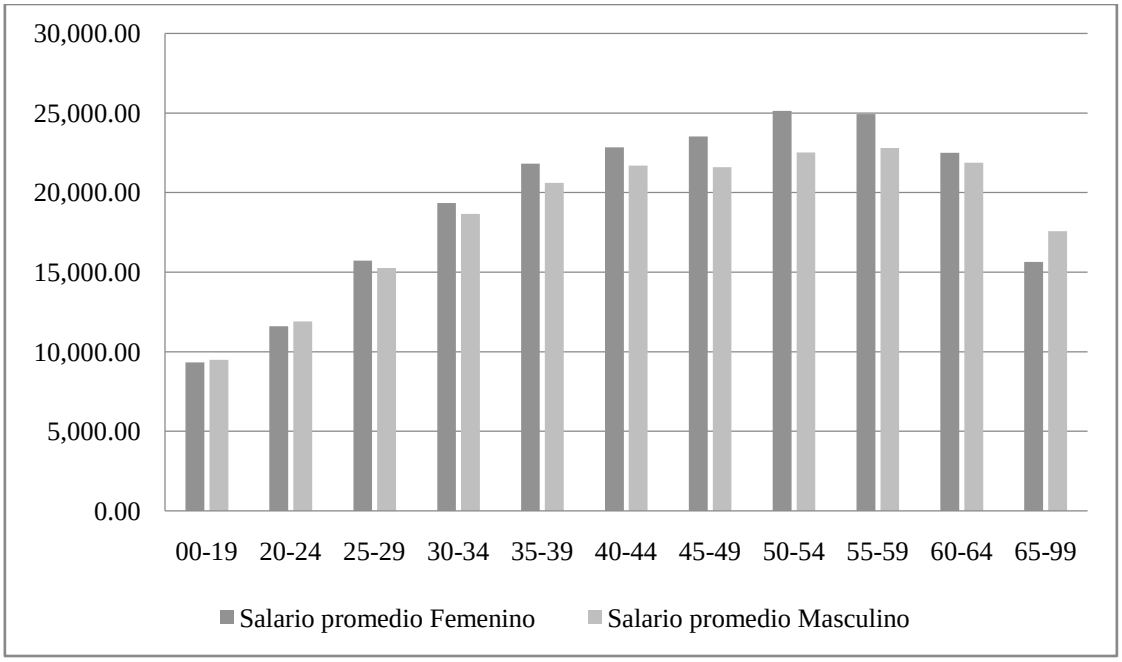


Figura No. 1. Ingresos promedios de los asalariados dominicanos.
Fuente: Tesorería de la Seguridad Social de la República Dominicana.

Precios de alquiler o compra de vivienda en República Dominicana			
Producto	**Peso Dominicano (RD$)**	**Dólar ($)**	**Euro (€)**
Comprar vivienda en las afueras de la ciudad (precio por m2)	30,700.00	650.71	548.38
Comprar vivienda en el centro de la ciudad (precio por m2)	53,100.00	1,125.49	948.50
Vivienda (3 habitaciones) en las afueras	17,400.00	368.81	310.81
Vivienda (3 habitaciones) en el centro de la ciudad	32,300.00	684.62	576.96
Apartamento (1 habitación) en las afueras	9,100.00	192.88	162.55
Apartamento (1 habitación) en el centro de la ciudad	16,300.00	345.49	291.16

Tabla No. 1. Precios de alquiler o compra de la vivienda en la República Dominicana.
Fuente: Preciosmundi, *Actualizados en agosto de 2017, consultado en fecha 23 septiembre, 2017, consultado en https://preciosmundi.com/republica-dominicana/precio-vivienda-salarios.*

La especulación inmobiliaria, aunque no representa una problemática actual en el mercado dominicano, no debe pasarse por alto, pues en el caso de grandes ciudades, como Santo Domingo y Santiago de los Caballeros o ciudades turísticas como La Romana, Samaná e Higüey, las unidades de lujo alcanzan costos comparables con las de grandes ciudades del mundo, lo que en un futuro podría representar una problemática importante[107]. Del mismo modo, debe prestarse especial atención al desarrollo de los proyectos inmobiliarios para controlar la oferta según la demanda

[107] Estimación conforme al costo promedio de las unidades habitacionales actualmente ofertadas en las ciudades mencionadas, las que pueden sobrepasar el millo de dólares (US$1,000,000.00).

económica, toda vez que en la actualidad se desarrollan innumerables proyectos, en su mayoría destinados a la clase media alta y alta, así como al sector turístico[108], lo que podría repercutir en el estallido de una burbuja inmobiliaria, destacando la necesidad de implementar medidas y políticas de control de la especulación, así como la optimización del rendimiento de la plusvalía, para con ello mantener el sano desarrollo del sector inmobiliario del país.

El rezago de las políticas públicas sobre vivienda que deberían garantizar el acceso a unidades dignas, constituye otro gran obstáculo o problemática en materia de vivienda en el país, tanto que no se puede lograr identificar con facilidad qué o cuáles ministerios y funcionarios deben dinamizar y velar por el cumplimiento de las mismas para unas y otras gestiones habitacionales; así como cuál, es la prioridad en asunto de vivienda. Aunque ciertamente se reconoce al Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), como órgano rector de la vivienda y encargado de las políticas habitacionales[109], la realidad es que en la práctica esta institución suele limitarse al desarrollo y dirección de proyectos de viviendas en concreto, dejando desatendido o en manos directas del Estado el imperante déficit habitacional y las necesidades de regulación que posee este campo.

En ese mismo sentido, es preciso tomar en cuenta que los cambios de estructuras socioeconómicas junto a la progresiva agresividad del mercado inmobiliario han agudizado el problema de la vivienda, dejando al margen de este Derecho constitucional a una contingente creciente de personas, cuya capacidad económica y circunstancias personales se ven mermadas por el progresivo aumento de los precios de las viviendas. A modo de comparación, se puede destacar que los Gobiernos mexicano y español, en busca de responder y garantizar de manera efectiva el derecho a la vivienda y con ello disponer de alojamientos habitables para quienes los demandan, han identificado la necesidad de trazar políticas públicas capaces de:

---

[108] "El sector construcción en la República Dominicana es considerado el más dinámico y uno de los mayores en crecimiento. Al cierre de 2015 alcanzó 19.4% en el crecimiento interanual del PIB y en 2016 se constituyó como el rubro de mayor incidencia en la economía nacional por más de 12 trimestres consecutivos, de acuerdo a datos del Banco Central (BCRD). La inversión por parte de desarrolladoras y constructoras en el período enero – julio 2016 asciende a los US$290.6 millones, liderado por las inversiones en apartamentos residenciales, principalmente en centros urbanos, (US$237.2 mm), así como edificios o centros comerciales o turísticos (US$31.1 mm)". MEDINA Delys, "La Construcción en la República Dominicana entre Cemento y Turismo", 20 de junio del 2017.https://civilgineering.wixsite.com/podcast/single-post/2017/06/20/La-Construcci%C3%B3n-en-la-Rep%C3%BAblica-Dominicana-entre-Cemento-y-Turismo.

[109] MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES (MIREX) y MINISTERIO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO (MEPyD), "Informe Nacional sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible", Santo Domingo, septiembre, 2016. Para la tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III, Quito, octubre, 2016, pág. 93. En el que se afirma que en la República Dominicana "el principal mecanismo institucional de producción de soluciones habitacionales del Estado es el Instituto Nacional de la Vivienda, INVI". Se destacando que el alcance de un buen desarrollo de la conducción de vivienda económica representa un desafío, por cuanto el INVI, como ente estatal responsable de las políticas públicas de vivienda, además de construir proyectos, debería formular proyectos y servir de facilitador para su desarrollo en terrenos públicos.

a) identificar la dimensión social del problema que se acentúa en paralelo al aumento del precio de la vivienda;
b) definir los grupos más necesitados o urgentes de atención;
c) procurar eficientizar los recursos públicos destinados a la vivienda;
d) analizar las necesidades de ubicación, dimensión, distribución y características específicas que deben cumplir las futuras unidades habitacionales;
e) contrarrestar la presión del mercado inmobiliario y con ello la exclusión de la clase económicamente más débil;
f) definir las opciones de tenencia ya sea alquiler o venta; y
g) delimitar las ayudas habitacionales, entre otras tantas más.

Medidas que han demostrado, sin duda, soluciones inmediatas para el alcance de políticas públicas de viviendas eficaces[110].

De lo anterior deriva que se entiende que en la República Dominicana el problema habitacional podría encontrar solución en una correcta división de los sectores necesitados de vivienda. Al sectorizar las necesidades se podrían crear esquemas donde se divida la participación pública y privada, de modo que el Gobierno se encargue de las viviendas sociales, y comparta los sectores medios y altos con el sector privado, en ambos casos sin enfocarse de manera exclusiva en la tenencia de la vivienda en propiedad, pues tal cual se ha dicho el arrendamiento también es una vía que conduce al acceso de la vivienda digna[111], así como otras modalidades intermedias que se han ido desarrollando. En este sentido, el Estado debe enfocarse en agrupar en una sola institución todo lo relativo a las políticas públicas de vivienda y su aplicación efectiva; así como en crear el escenario perfecto que incentive la participación e inversión privada en la vivienda como objeto principal. Lo que se puede lograr, como se ha dicho con el uso eficaz de las instituciones jurídicas financieras de las que dispone el haber normativo dominicano.

2.2.2 Pobreza, hacinamiento e informalidad urbana

En América Latina y el Caribe alrededor de ciento cuarenta (140) millones de personas, viven en la línea de pobreza, percibiendo cuatro dólares (US$4.00) por día, siendo aún más alarmante que aproximadamente sesenta y siete (67) millones de personas viven por debajo de la línea de pobreza percibiendo máximo unos dos punto cinco dólares (US$2.5) por día, encontrándose en una situación de vulnerabilidad económica inhumana. En la República Dominicana, según los cálculos del Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo, para el año dos mil catorce (2014) hubo una

[110] TELLO I ROBIRA, Rosa, "Políticas públicas de vivienda en Barcelona y Ciudad de México", en PÉREZ-RINCÓN, Socorro y TELLO I ROBIRA, Rosa, *¿Derecho a la vivienda?*, Barcelona: Edicions Bellaterra, S.L, 2012, pág. 208.
[111] ÁLVAREZ DE TOLEDO, Lorenzo, *La enervación de la acción de desahucio por falta de pago en los arrendamientos urbanos*, Madrid: Editorial Colex, 1999, pág. 56.

importante reducción de la pobreza de cinco punto seis por ciento (5.6%) en comparación con el promedio del año 2013 (de 41.8% en 2013 a 36.2% en 2014). No obstante, se puede constatar a simple vista cómo una parte importante de la población se mueve entre la pobreza y la clase media baja se considera con altas probabilidades de caer en la pobreza, estimando la población con vulnerabilidad económica en cuarenta y cuatro punto tres por ciento (44.3%) para el año dos mil quince (2015), y en un cuarenta y cinco punto siete por ciento (45.7%) para el año dos mil dieciséis (2016), conforme a los informes del Programa de las Nacionales Unidas para el Desarrollo (PNUD)[112].

El PNUD estima que en la República Dominicana la propiedad de la vivienda supone un aumento de las probabilidades de salir de la pobreza[113]. Del mismo modo, en el ámbito de la protección social dominicana, indica que mejorar el acceso, la calidad de la vivienda y los servicios básicos de los que dispone, tendría un efecto inmediato en la mejoría del índice de calidad de vida, pues es una medida de pobreza estructural cuyos factores de ponderación dan un peso significativo a las características físicas de la misma. Tal cual podría decirse, además, "que no vive en paz una familia con ingresos insuficientes o sin una vivienda digna, por lo que es preciso evaluar el índice de pobreza junto a otros variables como el acceso a los servicios públicos o tipos de viviendas que la población habita"[114]. En la siguiente figura se ofrece un cuadro estimativo de las probabilidades de salir de la pobreza al adquirir en propiedad una vivienda, conforme a los estudios de la Vicepresidencia de la República Dominicana. Que aunque representa cifras leves, confirma la repercusión positiva de la vivienda en propiedad en el aspecto económico de la unidad familiar.

[112] Foro Internacional "Políticas Públicas y Producción Social del Hábitat", Hacia la definición de una política de vivienda para poblaciones empobrecidas, coordinado por la Vicepresidencia de la República Dominicana en fecha 6 de julio del 2016, consultado en fecha 22 de septiembre del 2017, https://vicepresidencia.gob.do/vicerdo/foro-vivienda-social/.

[113] Informe sobre Desarrollo Humano 2016 del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD).

[114] SANTOS, Juan Manuel, Presidente de Colombia y ganador del Premio Nobel de la Paz de 2016, en una contribución especial para el Informe sobre Desarrollo Humano 2016 del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD).

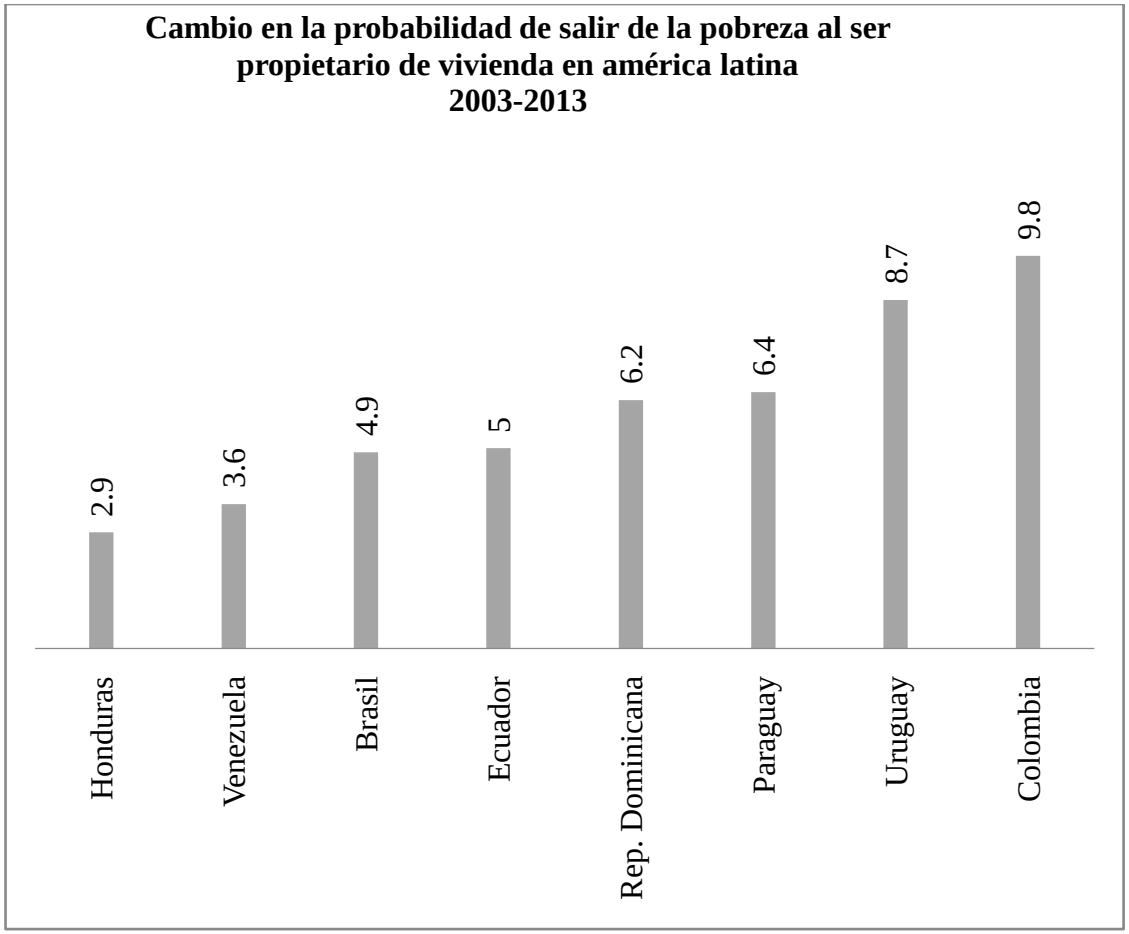


Figura No. 2. Probabilidad de salir de la pobreza al adquirir en propiedad una vivienda.
Fuente: Ministerio de la Vicepresidencia de la República Dominicana.

La pobreza extrema que viven una gran cantidad de dominicanos sin duda permanece estrechamente ligada a las carencias habitacionales del país, al alojarse en unidades inadecuadas carentes de todo servicio básico y condiciones mínimas para el desarrollo humano; en ese mismo sentido la carencia habitacional se atribuye de igual modo a la pobreza que afecta a la nación[115], comportándose de manera dependiente una de la otra. Estos grupos, que representan los niveles socioeconómico más bajos, por lo general habitan viviendas con techo de zinc, piso de tierra, paredes de madera, privados de servicio sanitario, fuentes de agua potable y acceso a la energía eléctrica; unidades en su mayoría ubicadas en la parte atrás de estrechos callejones, a la orilla de ríos o en zonas vulnerables, exponiéndose a altos riesgos de desastres climático y marcada falta de salubridad. Esta población podría ubicarse dentro de algún programa social del que el Estado se encargue de manera directa y haciendo uso efectivo de los instrumentos de los que dispone.

[115] MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES (MIREX) y MINISTERIO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO (MEPyD), "Informe Nacional sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible", Santo Domingo, septiembre, 2016, pág. 97.

En ese mismo sentido, conforme al Plan de Acción Regional de América Latina y el Caribe sobre Asentamientos Humanos (CEPAL, 2001), aprobado en la reunión regional de América Latina preparatoria de la Conferencia de Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II)[116], se subrayó que el impacto social de las políticas y programas de vivienda, entre varias acciones, deben aumentar las soluciones habitacionales, al menos, en forma proporcional a los nuevos hogares; intensificar los programas de saneamiento y regularizar la tenencia, dirigidos a sectores pobres; crear programas de mejoramiento del parque de viviendas y poner en marcha mecanismos focalizados en subsidios habitacionales. En dicho marco, el déficit habitacional constituye un concepto y una situación central para el diagnóstico y la planeación habitacional, pues sendas evidencias sugieren que el sector habitacional dista de ofrecer una vivienda adecuada a todas las familias urbanas y rurales de la región, y se plantean requerimientos importantes de producción de nuevas viviendas y de mejoramientos para aminorar la brecha[117]. De igual modo, este cometido se sostiene y refuerza en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III, que además introduce el incentivo de la aplicación de instrumentos novedosos con capacidad de reducir la brecha de la pobreza y la carencia habitacional entre los habitantes de cualquier Estado participante.

La vivienda digna, lo que debe constituir un derecho fundamental para el soporte de otros derechos subjetivos individuales y colectivos, representa un pilar de la estructura social, economía y urbanística, por lo que su falta impide a las personas materializar su desarrollo personal, familiar o profesional, condenándoles en su gran mayoría a la pobreza y exclusión social. En definitiva, la carencia de viviendas limita el ejercicio de derechos fundamentales como la vida, dignidad, intimidad familiar, seguridad y el desarrollo personal o adquisición de un nivel de vida adecuado, pues ésta constituye el espacio necesario para desplegar los mencionados derechos fundamentales[118]. Es por ello que el Estado debe velar por dar una respuesta efectiva, así sea a través de medios que fomenten el fortalecimiento de este derecho e incentiven el desarrollo de proyectos habitacionales en el que pueden participar tanto el Estado, directamente, el sector privado y la sociedad civil.

[116] A partir de esta conferencia, en América Latina y el Caribe se generó una reflexión profusa y estimulante sobre los enormes desafíos a los que se enfrentarán en este milenio en el campo del desarrollo territorial, urbano y habitacional.
Consultado:https://www.cepal.org/cgibin/getProd.asp?xml=/publicaciones/xml/0/5070/P5070.xml&xsl=/tpl/p9f.xsl&base=/tpl/top-bottom.xsl, 20 septiembre, 2017.

[117] ARRIAGADA LUCO, Camilo, "América Latina: información y herramientas socio demográficas para analizar y atender el déficit habitacional", *op. cit.*, pág. 10.

[118] MOREU CARBONELL, Elisa, "Sanción y expropiación de viviendas deshabitadas por incumplimiento de su función social o en circunstancias de emergencia social", en ALONSO PÉREZ, María Teresa (Dir.), *Vivienda y crisis económica*, Navarra: Thomson Reuters, 2014, pág. 372.

La pobreza lleva a su vez al hacinamiento, una condición en la cual existe una sobrepoblación en un mismo espacio habitable para dormir, que es reducido respecto a la cantidad de personas que lo habitan[119]. En Brasil, México, Paraguay, Perú, República Dominicana y Uruguay, se mide por el número de personas por dormitorio que conforme a los estándares internacionales no debe exceder de tres (3) personas[120], y es aplicado dentro del déficit habitacional cualitativo, determinando un componente de requerimientos de mejoramiento del tipo ampliación. Este componente es, sin dudas, el que mayores repercusiones tiene en términos de salud y pobreza. Es un indicador que toma en cuenta al número de personas que habitan en la vivienda o en el hogar por el número de dormitorios o habitaciones que se utilizan para dormir. Este indicador implica, por lo tanto, un déficit en la calidad de la vivienda, al no poder proporcionar los espacios necesarios para la intimidad y la privacidad de sus habitantes[121], así como en la cantidad de vivienda disponible y asequible, ya que obliga a un elevado número de personas a compartir un espacio reducido.

El hacinamiento es un propulsor de enfermedades dentro del hogar, que asociado a las faltas de servicios básicos y estructuración adecuada como piso de concreto o cerámica, energía eléctrica, agua potable y saneamiento; de alguna manera repercute en la alimentación e higiene del individuo y con ello la generación de enfermedades en el núcleo familiar[122]. En ese mismo sentido, se suman las debilidades estructurales de la vivienda como materiales deficientes que imposibilitan un ambiente cálido permitiendo la generación de enfermedades respiratorias provocadas por humedad. Así mismo, es importante destacar que los barrios o conglomerados de viviendas informales, en su mayoría, carecen de áreas verdes o espacios destinados al esparcimiento o recreación, lo que provoca un impacto negativo en sus residentes tanto a nivel de salud mental como seguridad ciudadana.

En la República Dominica se pueden identificar un significativo grupo de personas que residen en barrios informales compuesto por viviendas autofabricadas, carentes de todo requerimiento formal de las construcciones civiles, lo que se debe principalmente a los bajos ingresos y la nula capacidad de acceder al mercado hipotecario que les afecta[123]. Del mismo modo, al iniciar estos barrios con pequeñas unidades autoconstruidas y sin ningún tipo de supervisión de las autoridades competentes, las mismas suelen carecer por ende de los principales servicios, tanto

[119] TEJEDA PARRA, Guadalupe y LARA ENRÍQUEZ, Blanca Esthela, "Déficit de vivienda y satisfacción residencial", *Región y Sociedad*, No. 71, 2018, pág. 21.
[120] PALOMARES, Humberto, "Acondicionamiento de la vivienda en áreas urbanas del norte de México", Frontera Norte No. 20, 2008, págs. 157-190, citado a su vez por TEJEDA PARRA, Guadalupe y LARA ENRÍQUEZ, Blanca Esthela, "Déficit de vivienda y satisfacción residencial", *op. cit*., pág. 21.
[121] ARRIAGADA LUCO, Camilo, "América Latina: información y herramientas socio demográficas para analizar y atender el déficit habitacional", *op. cit.*, pág. 23.
[122] INVI, "Lineamientos de Políticas, Estrategias, Programas y proyectos del Sector Vivienda1996-2000", Santo Domingo, 2000, pág. 8.
[123] SHLOMO, Ángel, Informe: Política de vivienda en la República Dominicana: diagnosis y guías de acción, para el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Nueva York, Enero 2001.

dentro como fuera de la unidad (agua, electricidad, sistema sanitario, transporte cercano, escuelas, centros de salud, áreas de esparcimiento, vías de comunicación, entre otras tantas). De las características de estas unidades y del entorno del mismo asentamiento es fácil inferir que se trata del conjunto menos favorecido económicamente de esta nación, los más pobres imposibilitados de acceder al sistema habitacional formal y adecuado.

Los asentamientos informales pueden considerarse por defecto como grupos con problemas de hacinamiento y generadores de pobreza. Tanto así que los principales ejemplos de estos son los grupos de personas que viven en chabolas o casuchas, en las aceras, en las vías públicas, bajo puentes, encima de techos, sótanos, refugios construidos con materiales inadecuados y poco resistentes, carpas, automóviles, áreas expuestas a inundaciones, así como cualquier otra situación ajena a las necesidades mínimas habitacionales[124]. Los asentamientos irregulares, los generadores de la informalidad urbana principalmente, se refieren a aquellas parcelas ocupadas por grupos de personas que no cuentan con títulos de propiedad o documentos formales que respalden su ocupación o apropiación[125]. En la figura No. 3, se presenta un cuadro estadístico del nivel de hacinamiento en la República Dominicana conforme al periodo 2002-2010 según los resultados del último Censo Nacional del año 2010, el que se puede apreciar la cifra creciente que afecta el país.

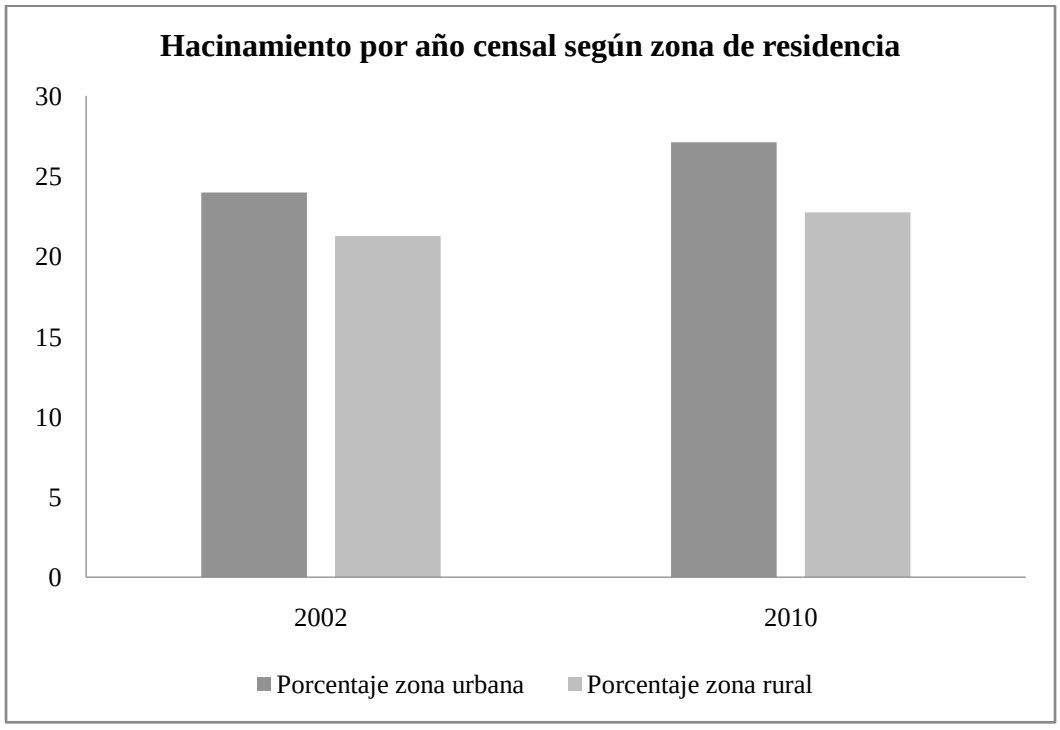


Figura No. 3. Estadísticas de hacinamiento en la Rep. Dom. para el periodo 2002-2010.
Fuente: Oficina Nacional de Estadística (ONE), Santo Domingo, 2014.

[124] PISARELLO, Gerardo, *Vivienda para todos un derecho en (de) construcción*, *op. cit.*, pág. 15.
[125] SOTO ALVA, Enrique, "La informalidad y los ejidos en México", en PÉREZ-RINCÓN, Socorro y TELLO I ROBIRA, Rosa, *¿Derecho a la vivienda?*, Barcelona: Edicions Bellaterra, S.L, 2012, pág. 27.

Diferentes estudios sostienen que el déficit habitacional en la República Dominicana, en sus diversas manifestaciones, está asociado a un conjunto de factores, entre estos:

a) la creciente migración campo-ciudad;
b) el rápido crecimiento demográfico experimentado a partir de los años 60;
c) el rezago en la política y planificación sectorial;
d) la falta de planes reguladores urbanos para el control de los usos de suelo y la expansión territorial; e) la falta de recursos financieros para la producción de soluciones habitacionales por parte de los promotores privados;
e) el acceso efectivo y asequible a créditos de largo plazo por parte de los usuarios de las viviendas; y
f) la falta de una visión de integración social, económica y ambiental de los asentamientos humanos actuales.

En general, la ausencia de una efectiva regulación y planificación sobre el uso del suelo y el territorio, así como la escasa oferta de terrenos urbanizados propician la invasión de terrenos, públicos y privados, carentes o con insuficiencia de servicios básicos, así como la formación de asentamientos en zonas de riesgo, lo que provoca inseguridad e insalubridad para los habitantes acarreando sobrecarga de los servicios existentes y hacinamiento[126].

Las zonas residenciales mal planificadas, deterioradas e inseguras tienen un impacto negativo en toda una gama de indicadores sociales. Estas zonas suelen carecer de servicios públicos adecuados, parques o facilidades para el deporte, y han sido relacionadas con un aumento de las tasas de obesidad, con un pobre desarrollo cognitivo de los niños y una exposición a riesgos sociales como la drogadicción, la inactividad y la formación de pandillas. El grado de cohesión social influye indirectamente en las tasas de criminalidad y en el bienestar psicológico. La densidad y la ubicación de los barrios, así como su acceso a la red vial y a las redes de transporte público influyen en el consumo de energía del transporte[127], de lo que se entiende como óptimo el desarrollo de ciudades debidamente dotadas de todos los servicios necesarios y que en ella pueda desarrollarse actividades económicas e industriales que generen puestos de trabajo, permitiendo el desenvolvimiento cotidiano en un mismo entorno social, sin que ello se trate de segregación, sino más bien de cortar dependencias por diferencias sociales de las ciudades pequeñas de las grandes.

De igual modo, se comprende que garantizar o brindar herramientas que avalen el acceso a la vivienda digna, constituirá una significativa contribución al desarrollo económico, inserción social y desarrollo familiar, lo que representaría una importante

[126] SEEP y D/CONARE "Insumos para la elaboración de la estrategia nacional de desarrollo", Documento temático sobre asentamientos humanos y vivienda, pág. 1.
[127] BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID), "Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda", *op. cit.*, pág. 2.

disminución de la pobreza. En la República Dominicana, aunque esto debe ir de la mano con la mejora de los ingresos de la población, sin duda, el desarrollo de proyectos habitacionales dirigidos a la población de ingresos bajos y medios bajos, así sea de manera privada, siempre que cuente con incentivos y colaboraciones públicas, supondría una marcada disminución del déficit habitacional y con ello un importante progreso económico. Por cuanto se entiende que se deben explotar los medios políticos y jurídicos de los que dispone el país para incentivar el desarrollo de proyectos inmobiliarios económicos, así como liberar de la banca sumas destinadas a la financiación hipotecaria para viviendas económicas, tomando en cuenta la capacidad promedio de los demandantes y la reciente experiencia del Banco central dominicano con la liberación del encaje legal en el año 2016, para la financiación de viviendas económicas.

2.2.3 Déficit habitacional

El déficit habitacional de manera conceptual se comprende como la brecha entre la demanda y la oferta de viviendas en un momento y espacios determinados. Se distinguen principalmente dos tipos de déficit habitacional cualitativo, relacionado con mejorar la calidad del parque habitacional; y cuantitativo, relacionado con la expansión del número de viviendas. Por lo que el concepto va más allá de "persona sin casa", ya que debe considerar una política habitacional equilibrada capaz de disponer de instrumentos aplicados tanto a la producción de vivienda como a la consolidación, mantenimiento y reparación del parque habitacional existente[128]. Tal cual se ha dicho, la deficiencia habitacional es un mal relacionado con la pobreza existente que afecta a gran parte de América Latina, tal como se muestra en la figura No. 4, de la que no escapa la República Dominicana.

[128] ARRIAGADA LUCO, Camilo, "América Latina: información y herramientas socio demográficas para analizar y atender el déficit habitacional", *op. cit*., págs. 7 y 8.

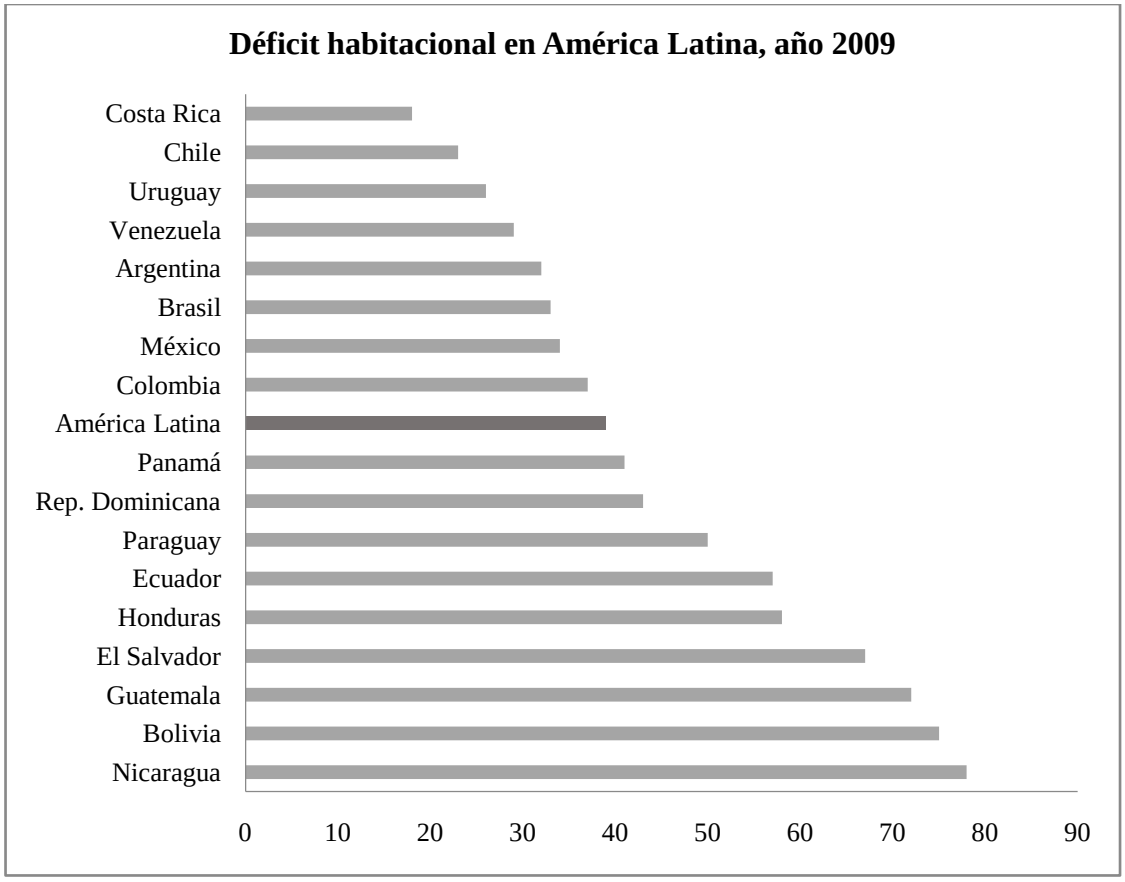


Figura No. 4. Indicador del déficit habitacional en América Latina año 2009.
Fuente: BID, 2012, citado por Cynthia Goytia, Diego Jorrat y Pablo Sanguinetti.

El déficit habitacional se mide principalmente por medio de los indicadores de viviendas inadecuadas según características físicas y hacinamiento, y ello es entendido como requerimientos cualitativos, e indicadores cuantitativos referentes a las viviendas faltantes[129] que resulta de la suma de las viviendas clasificadas como irrecuperables por sus deficiencias cualitativas y el estimado de las demandas de unidades habitacionales independientes en tiempo presente y futuro próximo. En general, se requiere considerar tanto las viviendas que necesitan mejoramientos, como un inventario mínimo en *stock* (parque) para la oferta a una demanda habitacional inmediata y futuro próximo conforme al grado de crecimiento de la población. Las medidas que se implementen en el cálculo de las deficiencias habitacionales, de acuerdo a su eficiencia, podrán arrojar las políticas públicas requeridas, plazos estimados y recursos necesarios para su solución.

Se trata de un tema complejo interconectado a otras necesidades básicas, principalmente de tipo educacional y laboral. El diseño de políticas habitacionales y la toma de decisiones de programación y asignación de recursos sectoriales conforman

[129] KUNZ-BOLAÑOS, Ignacio y ROMERO-VADILLO, Irma, "Naturaleza y dimensión del rezago habitacional en México", *op. cit.*, págs. 416 y 417. Además, citando a GARZA, Gustavo y SCHTEINGART, Martha, *La acción habitacional del Estado en México*, México: El Colegio de México 1978, pág. 14.

instancias donde puede ser de vital utilidad la disponibilidad de información socio-demográfica de distinto tipo y el nivel de referencia territorial. Será imprescindible determinar los componentes demográficos como fecundidad, mortalidad, migración, nupcialidad, distribución espacial, estructura y crecimiento de la población; los componentes sociales como educación, inserción ocupacional de las personas e índice socioeconómicos de los hogares; y los componentes físicos relativos a las viviendas particulares[130]. De lo anterior se evaluarán las posibles soluciones y los medios a disponer para dar respuesta a la problemática enfrentada.

El déficit habitacional comprende el conjunto de necesidades habitacionales que afectan, de forma significativa, la calidad de vida de una población, lo que va más allá de contar con una vivienda, pues abarca la calidad de la misma y el acceso que tenga a servicios básicos. Esta problemática ha sido medida por primera vez en la República Dominicana a través del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2002, lo que arrojó datos detallados del déficit en sus dimensiones conceptuales: cualitativa y cuantitativa[131]. Lo anterior ha servido de base para el enfoque en esta significativa situación, por lo que ha sido actualizada con los datos arrojados por el IX Censo de Población y Vivienda de la República Dominicana del año 2010, y posteriores estudios que concluyen en alarmantes cifras tanto de necesidad de viviendas nuevas, como de viviendas carentes de las condiciones mínimas, por lo que en la actualidad se demanda especial atención política, económica y social a esta situación.

Al disponer de la estimación del déficit habitacional que afecta a la República Dominicana, el Estado dominicano ha reconocido la necesidad de hacerle frente y aplicar métodos más efectivos que los implementados hasta el año 2010, periodo hasta el cual fue medido dicho déficit. Es de donde surgen las innovaciones normativas, en el ámbito jurídico financiero, que buscan despertar el interés del sector privado en cuanto a la inversión y desarrollo de viviendas, de manera que se considere como negocio lucrativo y plan social a la vez. Además de actualizar el sistema financiero dominicano, lo que se ha hecho mediante la introducción de la Ley 189-11 y las respectivas modificaciones que dicha normativa supone para las normativas existentes relacionadas con la materia de su regulación. Todo ello con el fin de mitigar el imperante déficit habitacional, empero la aplicación de dicha normativa ha enfocado toda la atención en el déficit cuantitativo, al incentivar el desarrollo de nuevas unidades, dejando de lado la recuperación de las unidades existentes, respecto a las deficiencias cualitativas. De igual manera la planificación habitacional mantiene la política de la propiedad del dominio como respuesta al acceso de la vivienda, sin explorar otras formas de tenencia,

[130] ARRIAGADA LUCO, Camilo, "América Latina: información y herramientas socio demográficas para analizar y atender el déficit habitacional", *op. cit.*, pág. 11.
[131] OFICINA NACIONAL DE ESTADÍSTICA (ONE), "El déficit habitacional en República Dominicana: Panorama actualizado de los requerimientos habitacionales, 2010", 2014, pág. 9. Un trabajo realizado a partir de la explotación de los datos del IX Censo de Población y Vivienda de la República Dominicana en el año 2010.

posibles de explotar a través de estos mismos instrumentos jurídicos financieros introducidos por la referida normativa.

2.2.3.1. Déficit habitacional cualitativo

Una dimensión cualitativa o déficit cualitativo habitacional, conforme a la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE), se refiriere a los requerimientos de mejora de las viviendas desde el punto de vista estructural y acceso a servicios básicos. Esta dimensión, diferente al cálculo de aquellas unidades que necesitan ser sustituidas, atañe a viviendas a las que determinados arreglos o mejoras las harían adecuadas para ser habitadas. No se trata entonces de la construcción de nuevas viviendas, sino de reparación de la estructura y/o adecuación de los servicios básicos de aquellas que se encuentren en condiciones deficitarias y pueden llegar a recuperarse.

Se refiere a las viviendas particulares que deben ser mejoradas en sus atributos de materialidad, servicios y/o espacio, y su cómputo se refiere a viviendas con problemas recuperables[132], diagnosticados con información sobre la tipología, materialidad, dotación de servicios y densidad de los recintos habitables, una categoría directamente en proporción a la calidad del parque habitacional y su ambiente. Para estimar los requerimientos de origen cualitativo hay que clasificar el parque habitacional en tres grandes grupos de calidad: primero, vivienda buena o sin deficiencia, segmento de condiciones materiales plenamente satisfactorias y que no requiere reparaciones; segundo, vivienda recuperable o mejorable, se trata de alojamientos aceptables, pero que requieren intervenciones específicas y parciales para convertirse en viviendas sin deficiencias; y tercero, vivienda irrecuperable o precaria, que se refiere al alojamiento cuya extremada mala condición impide mejorarlo y exige su reemplazo, pasando este a déficit cuantitativo[133].

El déficit cualitativo combina una serie de aspectos que se traducen en componentes de su medición, donde destacan las características estructurales o físicas de las viviendas, referidas a los materiales con las que han sido construidas, tipo de servicios básicos de los que disponen y el tipo de vivienda de que se trate. El déficit habitacional cualitativo se analiza según tres componentes esenciales[134]:

---

[132] KUNZ-BOLAÑOS, Ignacio y ROMERO-VADILLO, Irma, "Naturaleza y dimensión del rezago habitacional en México", *op. cit*., pág. 433. En ese mismo sentido, TEJEDA PARRA, Guadalupe y LARA ENRÍQUEZ, Blanca Esthela, "Déficit de vivienda y satisfacción residencial", *op. cit*., pág. 20.

[133] ARRIAGADA LUCO, Camilo, "América Latina: información y herramientas socio demográficas para analizar y atender el déficit habitacional", *op. cit.*, pág. 8.

[134] OFICINA NACIONAL DE ESTADÍSTICA (ONE), "El déficit habitacional en República Dominicana: Panorama actualizado de los requerimientos habitacionales, 2010", *op. cit*., pág. 13.

a) **Materiales de construcción de las viviendas**

Una vivienda se considerará recuperables o irrecuperables según la calidad de los materiales con que ha sido construida, sus elementos estructurales como techo, piso y paredes. Los materiales se clasifican según representen algún tipo de vulnerabilidad, posibilidad de riesgo o daño físico o de salud de las personas. Por lo que se define como vivienda con deficiencia recuperable, aquella cuyos materiales pueden ser sustituidos sin necesidad de construir una vivienda nueva. Las viviendas se clasificarán en recuperables o irrecuperables de acuerdo con sus elementos estructurales. En la tabla No. 2 se ofrece un cuadro clasificatorio que permite comprender la condición de la vivienda respecto a los materiales con que ha sido construida.

	Tipo de material	Clasificación
Paredes	Bloc, concreto o madera	Sin deficiencias
	Tabla de palma o tejamanil	Deficiencias recuperables
	Yagua u otros	Deficiencias irrecuperables
Techo	Concreto o zinc	Sin deficiencias
	Cana	Deficiencias recuperables
	Yagua, asbesto, cemento u otros	Deficiencias irrecuperables
Piso	Mosaico, cemento, granito, mármol o cerámica	Sin deficiencias
	Madera	Deficiencias recuperables
	Tierra u otros	Deficiencias irrecuperables

Tabla No. 2. Clasificación de las viviendas según los materiales de construcción.
Fuente: autoría propia, conforme a los datos de la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE), 2010.

Se consideran como servicios básicos que debe disponer una vivienda para ser habitable de forma adecuada la disponibilidad de agua, electricidad y servicio sanitario. Los servicios se clasificarán de acuerdo de donde provienen y su efectividad. En la tabla No. 3 se ofrece un cuadro clasificatorio que permite comprender la condición de la vivienda respecto a los servicios básicos que ofrece.

Tipo de Servicio	Disposición	Clasificación
Energía Eléctrica	Tendido público o planta propia	Sin deficiencias
	Lámparas de gas propano, keroseno u otros	Deficiencias recuperables
Agua	Acueducto dentro de la vivienda	Sin deficiencias
	Acueducto en el patio de la vivienda, llave pública, manantial, río, arroyo, lluvia, pozo, tanque comprado u otros	Deficiencias recuperables
Servicio sanitario	Inodoro	Sin deficiencias
	Letrina o carencia	Deficiencias recuperables

Tabla No. 3. Clasificación de las viviendas según los servicios de los que dispone.
Fuente: autoría propia, conforme a los datos de la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE), 2010.

Los servicios con que cuenta la vivienda, en cuanto a provisión de agua potable por red pública, disponibilidad de servicio sanitario y de energía eléctrica, completan el panorama habitacional de la población[135]. Al respecto se destaca que el servicio de agua potable y saneamiento, en la República Dominicana, a nivel nacional está a cargo del Instituto Nacional de Agua Potable (INAPA) y las corporaciones de acueductos y alcantarillados, no obstante las mismas operan con un alto índice de deficiencia[136], principalmente por lo obsoletos que son de sus sistemas y redes, que de igual modo se replica en cuanto al sistema de desagües, provocando que una gran parte de la población no disponga de tales servicios, o tenga que autoabastecerse de forma privada de ellos. En lo que a la energía eléctrica respecta, continúa siendo una de las asignaturas pendientes del Estado dominicano, uno de sus más importantes desafíos, existiendo lugares a los que aún no alcanzan estos servicios, además de que se definen como insuficientes, costosos y prestos al fraude, por lo que muchas de las viviendas en deficiencias no cuentan con conexión eléctrica formal, exponiéndose a un alto peligro. Al respecto los Estados participantes en HABITAT III, entre estos la República Dominicana, se han comprometido a mejorar sus barrios en cuanto a la promoción del acceso a servicios públicos adecuados, los que continúan pendientes en el caso dominicano y que sin duda mejorarían con el debido incentivo y promoción a la construcción de la vivienda formal y al acceso a ella independientemente de la condición de su ocupante.

a) Tipo de vivienda

Se refiere a su conformación como unidad particular y construida con fines domiciliares, de cierta manera se relaciona con la materialidad, el tipo de vivienda y de ello dependerá su condición de habitabilidad. En la tabla No. 4 se ofrece un cuadro clasificatorio que permite comprender la condición de la vivienda respecto del tipo de que se trate.

Tipo de vivienda según categorías de déficit	
Tipo de vivienda	Clasificación
Casa independiente, apartamento, vivienda compartida con negocio, otra vivienda particular	Sin deficiencias
Cuartería o parte atrás, barracón, local no construido para habitación	Deficiencias irrecuperables

Tabla No. 4. Tipo de vivienda según categoría de déficit.

Fuente: autoría propia, conforme a los datos de la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE), 2010.

[135] Oficina Nacional de Estadística (ONE), "Diagnóstico de la situación habitacional y disponibilidad de servicios en las viviendas de la República Dominicana" (2009), pág. 11.

[136] MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES (MIREX) y MINISTERIO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO (MEPyD), "Informe Nacional sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible", Santo Domingo, septiembre, 2016, págs. 103 y 104.
Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III, Quito, octubre, 2016.

Analizados los componentes principales para la determinación o clasificación de la vivienda como deficitaria o adecuada y conforme con los parámetros de la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE), de la República Dominicana, se considerarán deficientes aquellas viviendas que carezcan de por lo menos uno de los tres principales componentes esenciales: materiales de construcción resistentes, servicios básicos y unidades particulares destinadas a la habitación, o uno de estos componentes se encuentre dentro de la clasificación de irrecuperable. A lo anterior, para su plenitud y optimización se podría agregar un ambiente sostenible, higiénico y comunicando, una densidad demográfica equilibrada, áreas culturales, deportivas, de esparcimiento o recreación, sistemas de transporte económico efectivo, recolección de desechos sólidos e instituciones públicas y privadas cercanas como escuelas, hospitales, centro de seguridad o policiales, y comercios que faciliten el desarrollo de actividades comerciales y oportunidades de trabajo. En la siguiente figura se ofrece un esquema estadístico que abarca la deficiencia habitacional general, a nivel urbano y rural, para el periodo analizado, que demuestran la alarmante problemática que afecta a la República Dominicana respecto al derecho de habitación adecuada o vivienda digna.

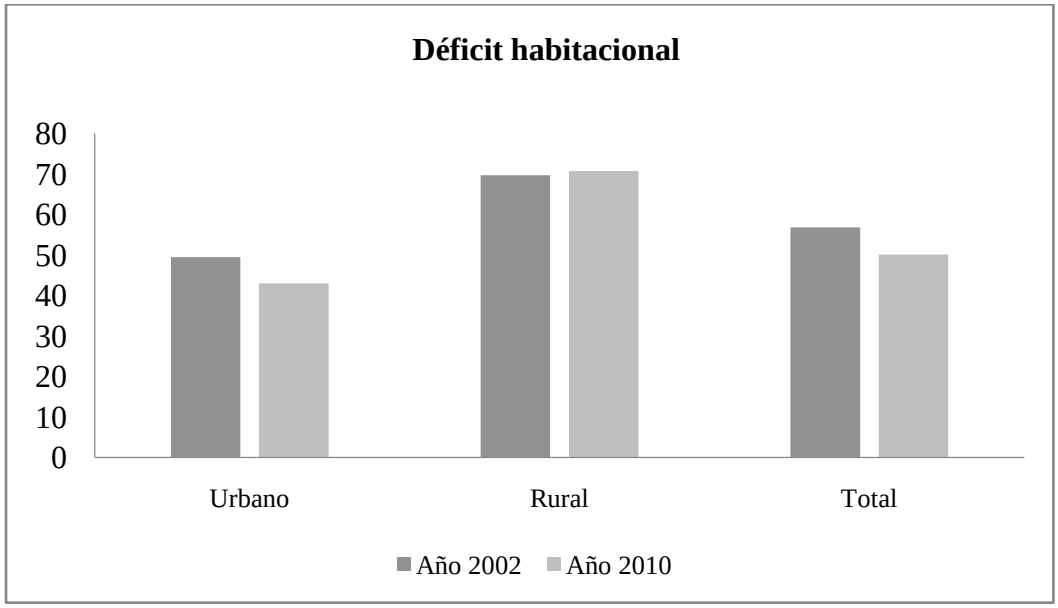


Figura No. 5. Déficit habitacional en la República Dominicana 2010.
Fuente: Oficina Nacional de Estadística (ONE), Santo Domingo, 2014.

Conforme con los últimos censos nacionales de los años 2002 y 2010 realizados en la República Dominicana, persisten hasta el año 2010 altas cifras de viviendas deficientes para su habitación, sobre todo carentes de los servicios esenciales. En este mismo sentido continúa aumentando el nivel de viviendas rurales inadecuadas para su habitación. En la actualidad los expertos afirman que el nivel de deficiencia cualitativa habitacional, aunque ha mejorado mínimamente, continúa siendo un tema de preocupación para la nación.

Además de los materiales de fabricación de las viviendas y los servicios básicos con los que cuentan, para su optimización y solución a las deficiencias cualitativas, será preciso tomar en cuenta las condiciones climáticas, como ubicación de los conglomerados residenciales; socioeconómicos, los patrones de conductas, seguridad, nivel adquisitivo; y culturales, costumbres y necesidades idiosincráticas del país de que se trate[137], pues estas necesidades se adaptarán a las medidas estándares según los aspectos mencionados de que se trate. Para lo que se entiende, debe implementarse una normativa eficiente respecto a la construcción, que debe ir de la mano con una constante supervisión de las obras por parte de las autoridades, que no debe quedar únicamente en la autorización de construcción con la revisión de los planos y bosquejos de los proyectos formales, sino respecto a la universalidad de las construcciones pretendidas, tomando en cuenta que esto supone la seguridad y el buen desarrollo de los futuros habitantes.

2.2.3.2. Déficit habitacional cuantitativo

Una dimensión cuantitativa o déficit cuantitativo habitacional, conforme a la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE), se refiriere a las necesidades de construcción de nuevas viviendas que hacen falta con respecto a los requerimientos habitacionales identificados, para que en el parque habitacional exista una relación de una vivienda para cada requerimiento habitacional. Al definir las unidades familiares que requieren vivienda, se recurre al número de hogares, como mínimo, o al número de hogares y núcleos familiares, como máximo. Se requiere procesar las relaciones de parentesco dentro de los hogares y las características de los núcleos familiares[138]. De lo anterior deriva que las estimaciones no se enfoquen únicamente en las viviendas que hacen falta o presenten estados irrecuperables, sino también en los núcleos secundarios, allegamientos internos o externos, que se forman dentro de núcleos familiares principales a razón de la imposibilidad de acceso a una unidad habitacional exclusiva o independiente.

En la medición de esta necesidad se toma en cuenta tanto el aspecto demográfico como las necesidades habitacionales no satisfechas que presentan las familias, según un apropiado espacio de cohabitación proporcional al tamaño de la vivienda y el número de personas que la habitan, a los que se agregan las viviendas con déficit cualitativos clasificadas como irrecuperable. En ese mismo sentido se considera el fenómeno de los allegamientos internos y externos, referente a un número de familias o allegados a un núcleo familiar primario que se adhieren formando núcleos secundarios, principalmente por razones económicas que les imposibilitan una independencia habitacional, representando estos grupos secundarios la necesidad de

[137] TEJEDOR BIELSA, Julio C., "Propiedad, urbanismo y estado autonómico", *Revista de Administración Pública*, No. 148, 1999, págs. 316 y 317.
[138] ARRIAGADA LUCO, Camilo, "América Latina: información y herramientas socio demográficas para analizar y atender el déficit habitacional", *op. cit*., pág. 9.

viviendas nuevas. El déficit cuantitativo, sin duda es el más marcado en las principales ciudades del país, o centros de desarrollo económico, a razón de la migración del campo a la ciudad en busca de trabajo y desarrollo económico, provocando allegamientos, la creación de núcleo familiares segundarios y hacinamiento, a razón la imposibilidad de acceder a una vivienda independiente por razones económicas, principalmente. En la siguiente figura, se presenta un esquema estadístico de la proporción del déficit cuantitativo por provincias en la República Dominicana.

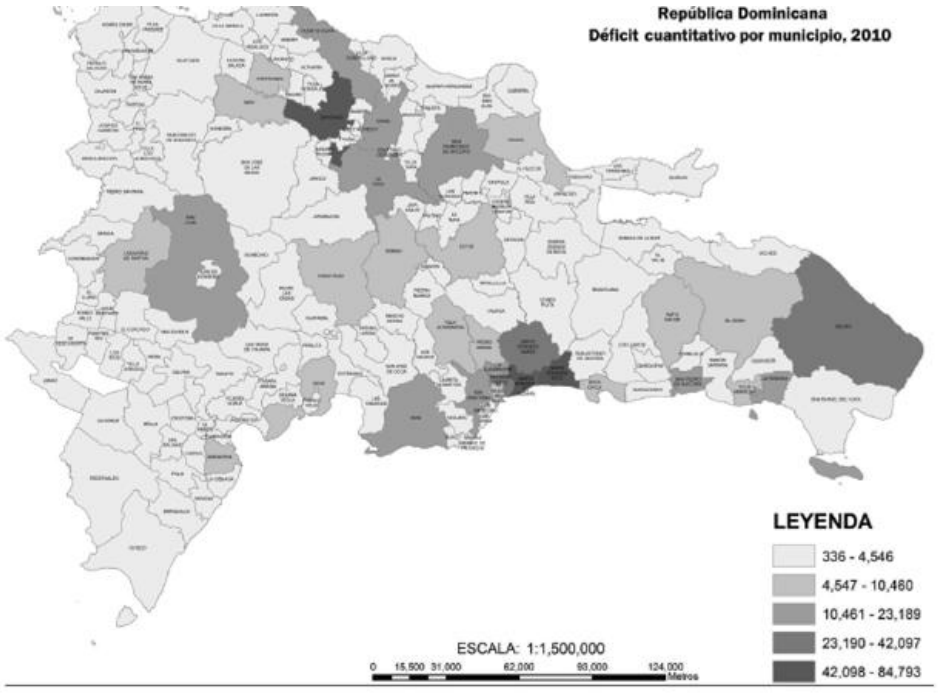


Figura No. 6. Representación del déficit cualitativo en la Rep. Dom., según municipio, 2010.
Fuente: Oficina Nacional de Estadística (ONE), Santo Domingo, 2014.

Conforme con las conclusiones a las que arriba el Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE), en su estudio socio demográfico en América Latina sobre déficit habitacional[139], las que resultan muy atinadas, será preciso identificar los principales desafíos que enfrentan los Estados en materia habitacional para con ello tomar acción y combatir el imperante déficit que ataca principalmente a los Estados latinoamericanos en vía de desarrollo, entre estos: discutir las cuestiones técnico metodológicas que planteen la estructura familiar y la cohabitación o allegamiento; prestar mayor atención al estudio del segmento de viviendas recuperables, pues la región presenta una magnitud muy considerable, no obstante resulta una problemática opacada por otras más frecuente como lo son las exigencias de construcción de viviendas nuevas; establecer los estándares mínimos que deben

[139] *Proyecto Regional de Población CELADE-UNFPA*, Fondo de Población de las Naciones Unidas, Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía, CELADE, Santiago: Publicación de las Naciones Unidas, 2003, págs. 7 y 8.

sustentar la identificación de déficit habitacional en cada caso o contexto de desarrollo; mayor aprovechamiento de las tecnologías estadísticas; así como expandir las planificaciones de inversión local y extranjera por vía de incentivos y políticas atractivas de colocación y retorno de capital, entre otras.

2.2.4 El acceso a la vivienda formal

Los países de América Latina y el Caribe, junto a China, son los más urbanos del mundo[140] en desarrollo[141], tienen índices altos de propiedad de la vivienda y un promedio alto de ingresos familiares según los estándares del mundo en desarrollo. Sin embargo, gran parte de la población urbana de la región todavía habita en viviendas deficientes. De los ciento treinta (130) millones de familias urbanas latinoamericanas, cinco (5) millones dependen de otra familia para tener un techo, tres (3) millones habitan viviendas imposibles de reparar y otros treinta y cuatro (34) millones habitan viviendas que carecen de título, agua, alcantarillado, pisos adecuados o de espacio suficiente[142], de lo que se puede inferir que prácticamente el treinta y cinco por ciento (35%) de la población urbana latinoamericana presenta carencias habitacionales o necesidades relacionadas con el acceso a la vivienda formal y adecuada.

La República Dominicana pertenece a este grupo, por lo que en la actualidad su gobierno se afana en responder a tan importante situación, seccionando las necesidades según las posibilidades económicas de los demandantes de ofertas habitacionales e implementando proyectos de participación mixta, pública-privada, para, a través de políticas públicas, incentivos y acuerdos de negocios con el sector privado contar con capital fresco destinado a la solución de esta problemática. Se han dividido en el país las necesidades habitacionales en diferentes niveles, entre estos, viviendas sociales, viviendas de bajo costo, viviendas medias y viviendas suntuarias según las demandas actuales. Encargándose el Estado de los proyectos de viviendas sociales, compartiendo participación con el sector privado en cuanto a las viviendas económicas o de bajo costo; y dejando las viviendas medias y lujosas, básicamente en el desarrollo de emprendimientos privados[143], lo que puede llegar a dar respuestas positivas a la

[140] PERLMAN, Janice, "Urbanización, informalidad y desarrollo", (ponencia presentada en la Cumbre de América Latina y China de Políticas y Conocimiento: Impactos de la urbanización rápida y la prosperidad nacional, realizada en Lima, Perú, los días 15 y 16 de julio del año 2014, y organizada por la Academia China de Ciencias Sociales, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de Perú y el Banco Interamericano de Desarrollo).

[141] ABHAS K., Jha, "La vivienda popular en América Latina y el Caribe", *op. cit*., pág. 1. A firma que "América Latina cuenta con un mayor nivel de urbanización (76 %) y un mayor nivel de tenencia de vivienda (73 %) que la mayoría de las otras regiones del mundo".

[142] BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID), "Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda", *op. cit*., pág. 1 y 2.

[143] Un esquema muy similar al pretendido por las políticas públicas habitacionales chinas en el que "se pretende abordar el problema de garantía de acceso a la vivienda a través de la división de la población en tres estratos con su correspondiente canal de acceso: vivienda de acceso garantizado (vivienda de interés social) para la población de bajos ingresos, vivienda comercial regular (vivienda media) para la de ingreso medio y vivienda residencial para los habitantes de ingreso alto". Tal cual señala PENGFEI, Ni,

problemática de deficiencia habitacional, al implementar la figura del fideicomiso con participación pública-privada, nacional-extranjera, en cada una de estas divisiones sectoriales, de acuerdo con los factores propios de cada una.

Desde antes de finalizado en siglo XX, los expertos e instituciones especializadas han asumido el concepto de que el papel del Estado es el de ente facilitador y regulador en el desarrollo del sector vivienda, sin descuidar la producción de soluciones habitacionales para los estratos de más bajos ingresos, y que el sector privado está llamado a jugar un papel protagónico en lo que respecta a la producción de viviendas para la población de ingresos medios y altos. Esto es así que quien más aporta a la producción de soluciones habitacionales en el país es el sector privado, en sus dos vertientes: el sector formal, conformado fundamentalmente por los entes con capacidades técnicas y legales establecidas; y el sector informal, conformado por todas las iniciativas que no están amparadas en el marco legal y técnico que rige al sector. De lo que se estima que en la República Dominicana la autoconstrucción es de un setenta y cinco por ciento (75%)[144].

Enfocándose esencialmente en el acceso a la vivienda adecuada, la República Dominicana enfrenta varios obstáculos para su optimización, destacando principalmente la carencia de titulación o formalización de la propiedad inmobiliaria de los grupos económicos más bajos; los bajos salarios de la clase trabajadora que les imposibilita el acceso al crédito hipotecario[145]; la desproporcionalidad del valor de las viviendas ofertadas frente al poder adquisitivo de la población demandante[146] y la escasa opción de viviendas de bajo costo, en sus distintas formas de tenencia. A esto se suma además la deficiencia en la supervisión de obras nuevas, que permite, en su gran mayoría, la construcción de unidades independientes carentes de los estándares mínimos; así como la falta de efectividad en cuanto a las leyes urbanísticas en el país, lo que ha permitido un tan marcado crecimiento desproporcionado e irregular.

"La urbanización, el desarrollo habitacional y una propuesta del régimen habitacional en China", en *Academia China de Ciencias Sociales, Urbanización y políticas de vivienda en China y América Latina y el Caribe: perspectivas y estudios de caso*, Santiago: CEPAL, 2014, págs. 55-70, consultado en fecha 3 marzo del 2017, http://www.cepal.org/es/publicaciones/37649-urbanizacion-politicas-vivienda-china-america-latina-caribe.

[144]SEEP y D/CONARE "Insumos para la elaboración de la estrategia nacional de desarrollo", Documento temático sobre asentamientos humanos y vivienda, pág. 2. Oficina Nacional de Estadísticas de la República Dominicana, ONE, 2010.

[145] COURTNEY L., Anderson y GRANDBOIS, Maryse, "Viviendas económicamente asequibles para ciudades sostenibles. Una perspectiva norteamericana: Área metropolitana de Detroit y Montreal (Quebec)", *op. cit.*, pág. 256.

[146] Situación que se comparte en toda Latino América, de modo que afirman BLANCO, Andrés G., FRETES CIBILS, Vicente y MUÑOZ, Andrés F., "El alquiler como oportunidad para mejorar las políticas de vivienda en América Latina y el Caribe", en BANCO IBEROAMERICANO DE DESARROLLO (BID), *Busco casa en arriendo promover el alquiler tiene sentido,* 2014.

De lo anterior convine traer a colación los principales factores que han sido identificados, en naciones más desarrolladas, como entes catalizadores de las contradicciones entre las demandas y ofertas de viviendas:

a) la evolución de la estructura familiar tradicional, que ha pasado de ser nuclear a mono parental en muchos de los casos;
b) el desarrollo de nuevas tecnologías ha impactado en las necesidades habitacionales específicas y espaciales de modo que las personas tienden a pasar más tiempo en casa;
c) la reducción de ofertas de viviendas en alquiler asequibles;
d) el incremento de demanda de mano de obra extranjera, no obstante la reducida oferta de vivienda y marcada discriminación respecto a los mismos;
e) la creciente población mal alojada y sin techo que por resignación cada vez más ocupa viviendas deficitarias; y
f) la reducción del gasto público en viviendas y las pocas inversiones tienden a ser muy selectivas[147].

La escasez de vivienda adecuada en América Latina, dentro de la que se enmarca la República Dominicana, varía según los quintiles de ingreso, y no puede sorprender que cuanto más pobre el hogar, mayores serán las carencias. Esto es así, sobre todo en las brechas en el acceso a infraestructura, en el uso de materiales de construcción inadecuados o en las viviendas hacinadas[148]. Aunque algunos estudiosos del tema comprenden como imposible la idea de ir sustituyendo el parque habitacional, demoliendo los asentamientos informales irrecuperables y construyendo barrios sostenibles a razón de los altos costos que esto representa[149], otros sin duda mantienen inclinaciones favorables a la demolición de gran parte del parque habitacional de los países pobres y propugnan su reconstrucción con viviendas convencionales. Esta última posición, la que se inclina a la reconstrucción del parque habitacional, aun suponga la demolición de las viviendas clasificadas como irrecuperables, se entiende aceptable y favorable para la población, pues la única manera de contrarrestar el alto nivel de pobreza habitacional es sustituyendo las viviendas deficitarias actuales por unidades adecuadas que satisfagan los niveles mínimos. Además del debido control de la autoconstrucción, de modo que las unidades que se construyan cumplan con los estándares establecidos para el mejoramiento del parque y disponibilidad de unidades adecuadas. En la siguiente figura se presenta un esquema estadístico que representa el volumen de unidades habitacionales formales construidas en el periodo 2013-2016.

[147] PISARELLO, Gerardo, *Vivienda para todos un derecho en (de) construcción*, *op. cit*., pág. 33.
[148] BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID), "Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda", *op. cit*., pág. 4.
[149] Esto a razón del documento regional preparatorio de la conferencia mundial Hábitat II sobre Asentamientos Humanos, la cual se inclinó al mejoramiento del parque habitacional, por vía de sustitución de las viviendas deficitarias en los Estados más empobrecidos.

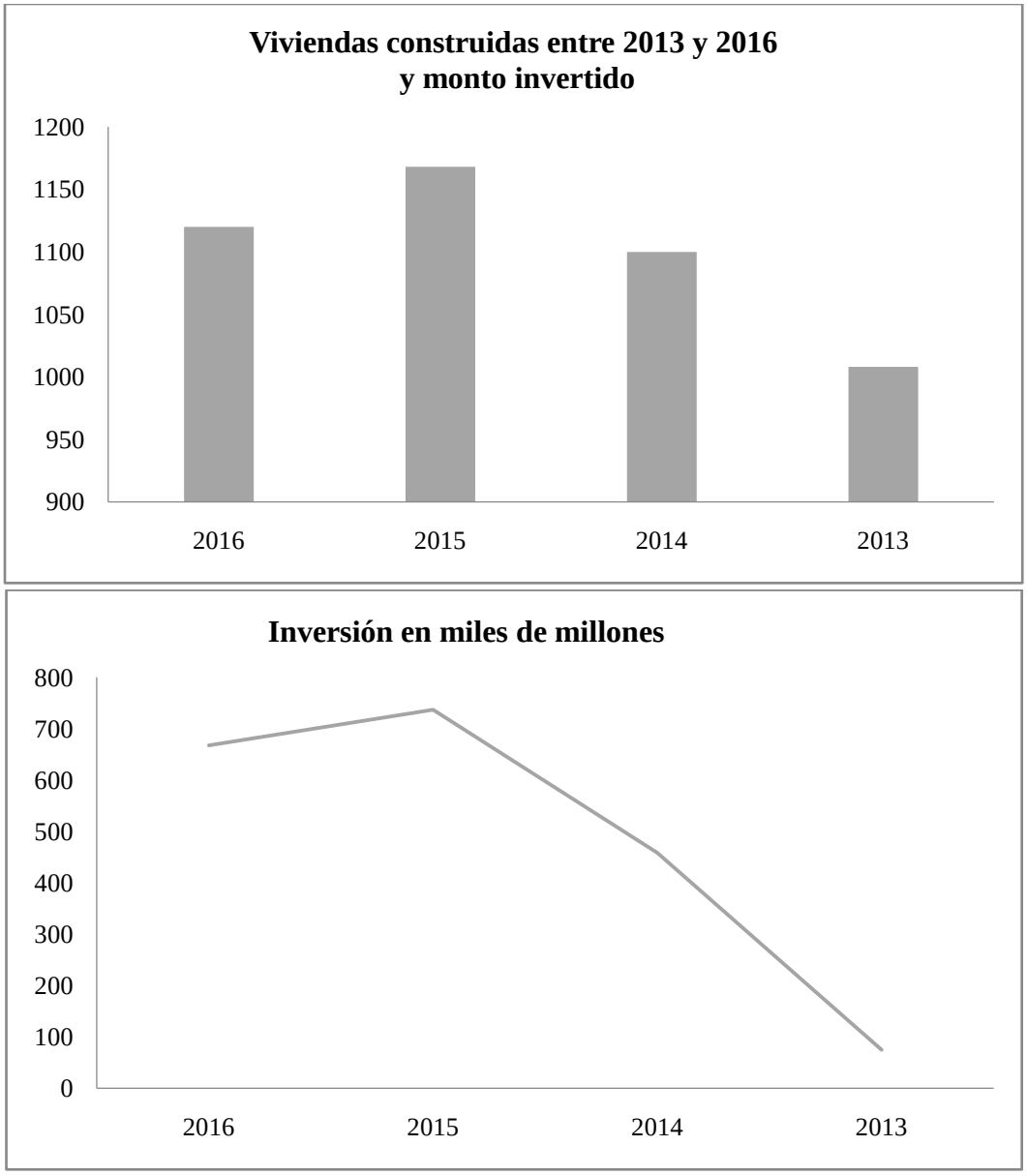


Figura No. 7. Inversión en viviendas en la República Dominicana, periodo 2013-2016
Fuente: Instituto Nacional de la Vendiendo (INVI), citada por José Medrano, periódico El Dinero.

Esto, además, propicia resaltar que tanto el acceso a la vivienda adecuada como la construcción debidamente regularizada y controlada servirá entre tanto de partida estadística para el control del parque habitacional existente. El Estado debe procurar contar con diferentes vías de acceso a la vivienda adecuada, dependiendo las condiciones económicas y personales de los demandantes. Debe llevar un control de las unidades ofrecidas y evitar la marginalización de los grupos más vulnerables, sin olvidar que una faceta tan importante como el acceso al disfrute de una vivienda es procurar una posición útil y pacífica de la misma, pues la finalidad del acceso a la

vivienda es su uso normal y adecuado que garantiza una necesidad básica como lo es el de habitación[150].

2.2.5 Oferta y demanda de la vivienda de bajo costo

Para determinar la demanda de viviendas, por lo general se debe partir del hecho de que, a excepción de los indigentes, que duermen a la intemperie o en casas de albergue, más del noventa por ciento (90%) de la población ocupa una vivienda. Desde el que vive en una simple casa de techo de zinc, piso de tierra y tablas de palma, en paupérrimos barrios marginados, hasta aquellos que viven en mansiones y lujosos *pent-houses* de los sectores más prestigiosos. Por supuesto que hay diferencias de precio, ubicación, producto, y de manera especial en la fungibilidad de estos inmuebles en el mercado formal. Estas unidades habitacionales se ocupan en calidad de propietarios, propietarios con hipotecas, inquilinos con la renta al día, inquilinos en atraso, inquilinos por décadas y con baja renta, préstamos, cesiones, herencias, en proceso de división sucesoral, ocupas o invasores, cedidas o vendidas por el Estado, así como de cualquier otra manera[151].

La cuestión es que la oferta y la demanda deben corresponderse con las necesidades de la población, pues ciertamente la inmensa mayoría vive bajo un techo, pero nadie debería vivir bajo una techo inadecuado, viviendas carentes de las condiciones mínimas, deficitarias en cuanto a su calidad, ajenas a los servicios de primera necesidad o compartidas entre varias familias provocando el crecimiento del hacinamiento, que pone en evidencia la necesidad de nuevas unidades, deficiencia cuantitativa, para las subfamilias dependientes al techo de una familia principal. Tal cual se ha dicho anteriormente, lo óptimo es que haya una oferta para cada demanda habitacional y que se trate de una oferta y demanda diversificadas, según las necesidades de los demandantes[152], desde precio y distribución, hasta cuestiones de temporalidad, en donde se puedan definir las plazas de alquiler o compra de las unidades habitacionales requeridas.

Ahora bien, hay que tener en cuenta también la arraigada cultura del dominicano por la lucha de una vivienda en propiedad, razón por lo que muchos prefieren vivir en unidades autoconstruidas, aunque eso signifique prescindir de ciertos servicios básicos; frente a optar por una vivienda digna y en condiciones, pero de

[150] MUÑOZ CASTILLO, José, *El derecho a una vivienda digna y adecuada*, Madrid: Editorial COLEX, 2000, pág. 135.
[151] MARTE, Mélido, "Estudio de la oferta y la demanda de viviendas Acoprovi", *Listín Diario*, 20 de septiembre, 2017.
[152] NASARRE AZNAR, Sergio, "Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea", *op. cit.*, pág. 48.

alquiler[153]. Esta cultura, filosofía, idiosincrasia o preferencia de la propiedad frente al alquiler, no se debe al honor del título de propiedad, que para el caso en su mayoría no existe[154], sino al convencimiento, sobre todo en las épocas de bonanza, de que arrendar una vivienda es desperdiciar el ahorro, aunque la opción de propiedad implique aventurarse a lo incierto[155]. Esto es tan así que ni el alto costo de las unidades habitacionales; la erosión de la capacidad de pago de cuotas hipotecarias; el alza de los costos de mantenimiento de la propiedad horizontal, ni tampoco la cada vez menor oportunidad de compra frente al alquiler han frenado la tendencia de la propiedad frente al alquiler, a lo que se debe la evolución tan dispar de ambos sectores[156]. A lo anterior debe sumársele que el alquiler en gran parte tienda a resultar más costoso e insostenible que improvisar una unidad de albergue en los asentamientos informales e incluso mayor o igual que una cuota hipotecaria para el sector formal, para quien dispone de un capital como concepto de inicial para la compra de una vivienda. Esta misma cultura es el factor que provoca, también en el sector formal, las altas demandas de viviendas nuevas, pues alrededor de un sesenta y cinco por ciento (65%) de las unidades requeridas provienen de las familias que viven en unidades alquiladas[157].

Para el año 2013, conforme a estudios realizados por ACOPROVI el veintiocho por ciento (28%) de los hogares (372,832) a nivel regional del país estaban interesados en adquirir alguna solución habitacional, constituyendo el gran Santo Domingo la demanda potencial, tomando en cuenta que la inmensa mayoría negada a la adquisición de unidad habitacional se fundamentaba en su imposibilidad económica[158]. En cuanto al costo de las unidades habitacionales, pretendidas por los compradores, suelen destacar los siguientes rangos, por orden de prioridad: a) de RD$500,000.00 hasta RD$1,000,000.00 las más solicitadas; b) de RD$1,000,001.00 a RD$2,500,000.00; c) de RD$2,501,000 a RD$4,000,000.00 (en su mayoría este último rango reclamado por los demandantes de unidades en el centro de la ciudad). Los costos pretendidos resultan muy por debajo de la realidad actual, lo que arroja una significativa necesidad de

[153] GILBERT, Alan, "La vivienda en América Latina", *op. cit.*, pág. 36. Sostiene que "la imagen general de la vivienda de arrendamiento, en la mayoría de los países del mundo, no es muy positiva, y que únicamente los alemanes y los suizos parecen aceptar este tipo de vivienda como una alternativa viable".

[154] VALDIVIA RODRÍGUEZ, Guido, "Oportunidades para el sector construcción en la vivienda en alquiler", en Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI), *La vivienda en alquiler: retos y oportunidades para atender la demanda de vivienda* (VI Foro Interamericano de Ciudad y Financiamiento Habitacional, celebrado en Lima, los días 23 y 24 de febrero del 2016), pág. 33.

[155] SALANOVA VILLANUEVA, Marta,"Alteraciones en la estructura del contrato de arrendamiento de vivienda vinculadas a la crisis económica: aspectos sustantivos de la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas", *op. cit*., pág. 430.

[156] CAMPOS ECHAVARRÍA, José Luis, *La burbuja Inmobiliaria española*, Madrid: Marcial Pons, 2008, pág. 40.

[157]ASOCIACIÓN DOMINICANA DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE VIVIENDAS, (ACOPRIVI), Estudio de oferta y demanda de viviendas en zonas urbanas de la República Dominicana, 2013.

[158] SHLOMO, Ángel, informe: Política de vivienda en la República Dominicana: diagnosis y guías de acción, para el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Nueva York, Enero 2001.

unidades más económicas que las actualmente ofertadas[159]. En las siguientes tablas y figuras se ofrece una relación de la demanda habitacional dominicana para el periodo del 2013, así como cuadros estadísticos de las circunstancias que limitan el acceso a la vivienda adecuada y su costo, conforme con el mercado inmobiliario local.

Demanda Potencial regiones: 372832		Región								Total	
		Gran Santo Domingo		Cibao		Sur		Este		Cantidad	%
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%		
¿Tiene previsto adquirir una solución habitacinal?	Si	218,120	26.28	109,458	36.10	26,378	29.04	18,876	14.00	377,832	27.80
	No	548,214	67.40	152,294	50.30	61,006	67.90	113,555	84.20	875,069	65.20
	No sabe	47,406	5.80	41,908	13.60	2,446	2.70	2,509	1.90	93,459	7.00

Tabla No. 5. Relación positiva a adquirir una unidad habitacional.
Fuente: Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPRIVI), 2013.

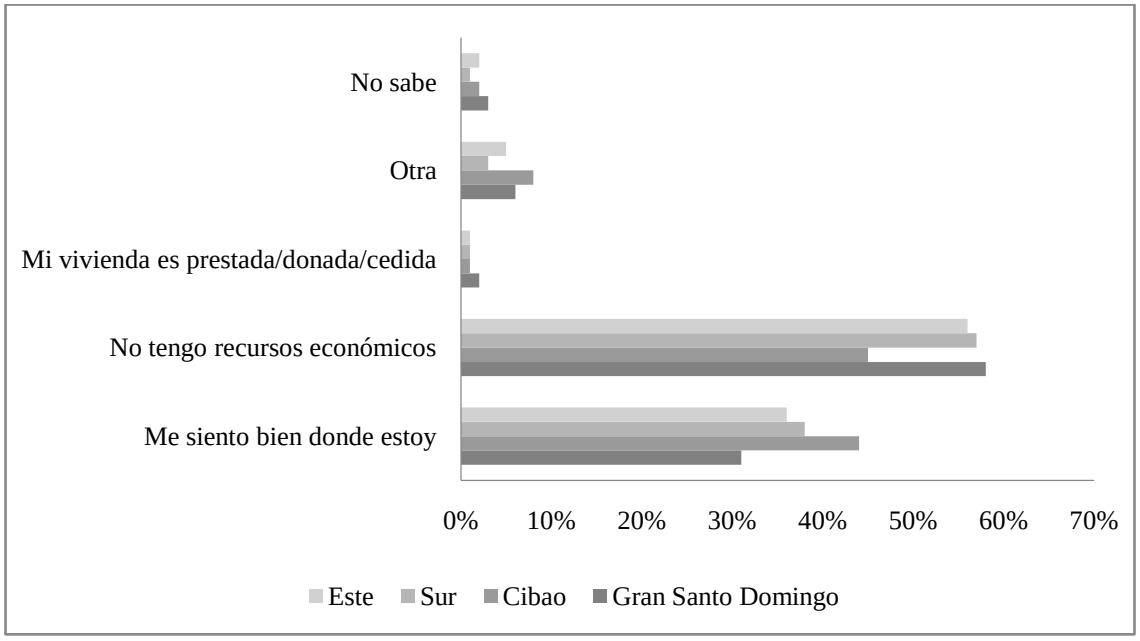


Figura No. 8. Relación de negativa a adquirir una unidad habitacional.
Fuente: Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas, ACOPRIVI, 2013.

[159]ASOCIACIÓN DOMINICANA DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE VIVIENDAS (ACOPRIVI), Experiencia del sector privado en la construcción de viviendas.

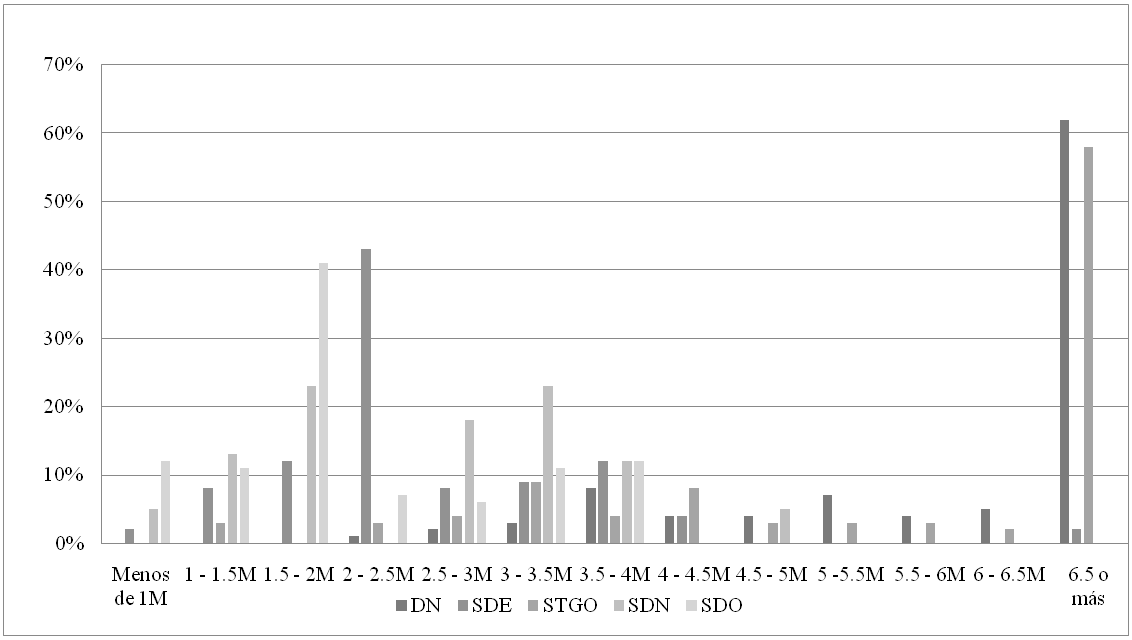


Figura No. 9. Costo actual de la oferta habitacional dominicana.
Fuente: Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPRIVI), 2013.

El gobierno dominicano, en los últimos años, se ha empeñado en dar respuesta efectiva a las altas demandas de viviendas de bajo costo[160], por lo que en alianza con el sector privado ha iniciado magnos proyectos[161] en las ciudades de mayor concentración y dinamismo comercial del país, Santo Domingo y Santiago, impulsando el desarrollo de unidades dignas en urbanizaciones dotadas de servicios básicos y medios apropiados para el desarrollo íntegro de las familias. Las que hasta el momento aceptadas por una clase media baja, van dirigidas únicamente al acceso a la propiedad, obviando las necesidades temporales y económicas que satisface el arrendamiento, como medio propio al acceso de la vivienda adecuada, por cuanto queda pendiente explorar y explotar, en proporción a la demanda de alquiler, las opciones de las que se disponen[162].

[160] Calificación que se les ha dado a aquellas viviendas que no exceden el costo fijado por el Estado, RD$2,000,000.00, conforme a los artículos 129 de la Ley No. 189-11, de fecha 16 de julio del año 2011 y 1 del Decreto No. 268-15, promulgado en fecha 18 de septiembre del año 2015. Lo que se ha ido ajustando anualmente por inflación conforme a las disposiciones del artículo 327 del Código Tributario de la República Dominicana de forma tal que para los contratos firmados en el año 2018 será de dos millones quinientos setenta y tres mil setecientos con cuarenta y ocho (RD$2,573,700.48), (unos 43,740€, según tasa del Banco Central Dominicano, de fecha 11 de mayo del 2018). No obstante la situación es que pese a los esfuerzos del gobierno y a la dinamización del mercado inmobiliario en el sector medio bajo, para mayoría de la clase trabajadora dicho monto resulta inalcanzable a razón de los insignificanticos ingresos percibidos mensualmente y su prácticamente nula capacidad de ahorro.

[161] Ciudad Juan Bosch Santo Domingo y Santiago, donde se pretenden el desarrollo de alrededor de unas treinta y cinco mil (35,000) unidades habitacionales en el transcurso del desarrollo de ambos proyectos.

[162] GARCÍA GIL, F. Javier, *El alquiler de la vivienda*, Madrid: Ediciones Jurídicas DIJUSA, 2008, págs. 487-512. Explica que en el caso de España, un Estado que también enfrenta problemas habitacionales, se han implementado medidas orientadas a lograr un equilibrio entre las distintitas formas de tenencias o disfrute de la vivienda. Esencialmente ante los problemas entorno al arrendamiento, destacando "mediadas tales como: a) la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para el arrendamiento; b) la movilización del parque habitacional, mediante el apoyo e incentivo a quienes ofrezcan plazas de viviendas en alquiler, así como a quienes las adquieran; c) la rehabilitación individual

Se considera una excelente iniciativa del gobierno la alianza con el sector privado[163], en la que el Estado cede o vende a un precio justo los terrenos para el desarrollo privado de infraestructuras destinadas a la habitación, asumiendo el Estado el deber de urbanizar el terreno en los casos requeridos; concede al sector privado financiación atractiva para el desarrollo de las obras residenciales económicas para la oferta; e incentiva a la población a la adquisición de las unidades resultantes por vía de bonificaciones o retribuciones del pagos de los impuestos por la construcciones de las viviendas adquiridas, las que se ofertan al público en un rango de precios que no excede la calificación de vivienda de bajo costo. Ahora bien, conforme a la reciente experiencia en el desarrollo de proyectos de viviendas de bajo costo con participación pública privada, que representa la Ciudad Juan Bosch, se ha hecho notar la necesidad de una regulación especial para el acceso al crédito hipotecario del sector informal o grupo económico de ingresos bajos o medio bajos[164]. Del mismo modo se requiere un aumento del presupuesto público destinado al desarrollo del parque habitacional, y la aplicación de políticas públicas en materia de vivienda de manera efectiva e integradas. También destaca la necesidades de que se diversifiquen las políticas habitacionales según las distintas formas y necesidades de tenencia o disfrute de la vivienda.

2.3 El alquiler como medio alternativo

El alquiler en la mayoría de los países de la región de América Latina y el Caribe se puede considerar como una asignatura pendiente "el talón de Aquiles de la práctica habitacional"[165], una solución para incrementar la oferta en el parque

---

de la vivienda; d) planes de viviendas públicas en arrendamiento; e) ayudas financieras de tipo préstamos a promotores, subsidios de préstamos convencionales y cofinanciación de los costes de promoción; f) medidas de fomento al alquiler de la vivienda desocupada (vía arrendamiento directo, cesión, o administración de la propiedad a través de entidades públicas); g) programas de viviendas para jóvenes u otros grupos tanto para la adquisición en propiedad como para el arrendamiento; todo ello con la motivación de favorece a colectivos vulnerables".

[163] En el entendido de que la satisfacción del derecho a una vivienda adecuada puede lograrse a través de las medidas que el sector público y privado consideren apropiadas. Siempre que el conjunto de las medidas que se tomen sean suficientes para realizar el derecho de cada individuo en el tiempo más breve posible de conformidad con el máximo de los recursos disponibles. NACIONES UNIDAS, CESCR Observación general No. 4 (General Comments), El derecho a una vivienda adecuada, *op. cit.*, pág. 6.

[164] De los fideicomisos consultados, participantes en el proyecto Ciudad Juan Bosch, la mayoría coinciden como limitante y problemática principal la denegación de los créditos hipotecarios requeridos para completar el acceso a las viviendas resultantes, de manera que se ha tenido que recurrir a la exigencia de cartas de pre-aprobación hipotecaria o certificados de calificación de sujetos de crédito a los interesados en las unidades resultantes. Como se ha dicho estas unidades de bajo costo están destinada a la clase madia y media baja de la población, con cierta capacidad de ahorro, no obstante, esta clase se encuentra con el obstáculo del acceso a la financiación, lo que constituye, en su mayoría, la forma más directa para acceder a la vivienda formal. De acuerdo a la entrevista realizada a la señora Aline Peralta, encargada de ventas, del Consorcio de Constructoras AG/KSI, desarrolladores del Residencial Camino Verde, proyecto dentro del proyecto Ciudad Juan Bosch, en fecha 7 de agosto del 2017.

[165] ABHAS K., Jha, "La vivienda popular en América Latina y el Caribe", *op. cit*., pág. 4.
Por otra parte, CORRAL GONZÁLEZ, Andrea Victoria, "Un techo para mi país. Iniciativa para solucionar el déficit de vivienda popular en América Latina. Caso: Ecuador (2008-2010)" (Tasis de grado, Pontificia Universidad Católica del Ecuador, 2011) pág. 39. Explica que "las razones podrían encontrarse en el contexto histórico de la región, pues en los años 50 la mayoría de los Estados

habitacional ignorada[166], en gran parte, por las políticas públicas que se han inclinado hacia el desarrollo e incentivo de las viviendas en propiedad[167], de manera que el arrendamiento en la región como forma de tenencia de la vivienda no supera el veintidós por ciento (22%)[168]. Desde hace tiempo se viene prestando atención a este fenómeno, de modo que las demandas habitacionales aumentan, y con ello el déficit habitacional presente en casi todos los países latinoamericanos, teniendo como denominadores comunes la pobreza y las barreras a la financiación hipotecaria de los sectores de bajos ingresos o de ingresos provenientes de fuentes laborales informales[169].

La vivienda de alquiler frente a la compra puede representar una mejor opción para algunas familias según sus necesidades y condiciones particulares, su estilo o esperanza de vida[170]. Cuando las dificultades de los ciudadanos para acceder a una

---

latinoamericanos contaban con agencias de viviendas públicas que ofrecían viviendas en arrendamiento, pero que se rentaban con subsidios muy altos y mensualidades muy bajas, prácticamente congeladas por años, que no permitían un buen mantenimiento de los complejos y que llevó al deterioro de las viviendas y su marginalidad. Además, estas agencias enfrentaron numerosos casos de inquilinos moros y ante la dificultad de su expulsión los gobiernos decidieron vender las unidades terminando las agencias públicas con severos problemas económicos". Concluyendo que la historia de la administración pública actuando como empresarios de viviendas no es muy exitosa. Es por cuanto los gobiernos ha optado por construir para la venta o asignación de viviendas sociales en propiedad. No obtente, suelen ser acusados de construir viviendas deficientes o muy sencillas, además en volumen muy alejados de las demandas. Sin duda, la administración pública debe trabajar en combinación en el sector privado en materia de vivienda para poder ofrecer opciones eficientes a la población.

[166] YONG, Zhang en su informe "La carencia de vivienda y el problema de financiación de hogares en América Latina", *op. cit.*, pág. 128.

[167] GILBERT, Alan, "La vivienda en América Latina", Banco Interamericano de Desarrollo, Instituto Interamericano para el Desarrollo Social, 2001, pág. 32. Sostiene que "los gobiernos entienden que el impulso de la vivienda en propiedad será más propenso a mantener cierta estabilidad. Así mismo, que "el deseo generalizado de llegar a ser propietarios ayuda a explicar la tendencia a aumentar la proporción de viviendas privadas que ha ocurrido en tantas ciudades de América Latina". Una posición equivocada, pues la propiedad de la vivienda no es la única solución al déficit habitacional, además tal cual sostiene GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro, *La vivienda social en Inglaterra*, Barcelona: Atelier, 2010, pág. 223. "si la motivación de las autoridades públicas es brindar alojamiento a las personas imposibilitadas a acceder a viviendas dignas por si solas, el alojamiento no necesariamente tiene que ser en propiedad".

[168] BLANCO, Andrés y VOLPE, Federica, "Alquiler en números: la tenencia de vivienda en América Latina y el Caribe", Washington: *Banco Interamericano de Desarrollo*, 2015, pág. 3. Destaca que en el caso de la República Dominicana, aunque pertenecía a la media a partir del año 2011 se posicionaba con un 31,3% de viviendas alquiladas frente a los demás tipos de tenencia.

[169] Es preciso aclarar, tal cual expresa CALDERÓN COCKBURN, Julio, en su participación en la obra "El potencial del alquiler en política de vivienda de Perú", Banco Iberoamericano de Desarrollo (BID), en BLANCO, Andrés G., FRETES CIBILS, Vicente y MUÑOZ, Andrés F. (Dirs.), *Busco casa en arriendo promover el alquiler tiene sentido: promover el alquiler tiene sentido*, Washington: Banco Interamericano de Desarrollo, 2014, pág. 363, que: "esto no significa, necesariamente, renunciar a la vivienda en propiedad, que es el anhelo de los habitantes, sino poder insertar la vivienda en alquiler dentro de esta perspectiva". Del mismo modo se afirma en las conclusiones generales de las referida obra que "los beneficios potenciales de la vivienda en alquiler, muestran que se trata de una alternativa válida de vivienda social que puede tener mayor sostenibilidad fiscal, que es una opción flexible para responder a las preferencias de ciertos sectores de la demanda, y que ofrece una oportunidad para proporcionar mejores localizaciones y desincentivar el desarrollo periférico de baja densidad".

[170] Conclusión que llega de igual manera un estudio realizado por la Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de España, ADICAE, sobre "Vivienda y financiación: la oferta del crédito en el nuevo mercado hipotecario y otras formas de acceso a la vivienda", 2016, al afirmar que "es necesario un

vivienda gravitan sobre su limitada capacidad de adquisición, el fomento a la tenencia de la vivienda en alquiler frente a la tenencia en propiedad representa la opción más acertada e inteligente desde un punto de vista lógico y económico[171]; sin embargo, la cultura latinoamericana se inclina y empeña a la compra, ya que el alquiler no representa una alternativa atractiva en la región, a diferencia de lo que ocurre en las principales ciudades del mundo[172], que incluso el convertir el alquiler en una verdadera alternativa podría ayudar a evitar futuras burbujas inmobiliarias[173] al contar con un mercado diversificado, en cuanto a la forma de tenencia. De modo general el alquiler se ha considerado como la alternativa de la gente sin posibilidad o meramente como mercancía de segundo orden[174], despreciando sus bondades para permitir el acceso a la vivienda digna, aun sea de manera temporal.

El mercado de viviendas en alquiler debe considerarse como un elemento importante y crítico para la determinación de un sistema de vivienda sostenible, integral y próspero, sobre todo cuando la sociedad se enfrenta a la imposibilidad de la adquisición de la vivienda en propiedad, por lo que el alquiler representa una alternativa viable[175]. Fortalecer el mercado de vivienda de alquiler en América Latina y el Caribe podría ampliar las opciones habitacionales para los hogares requirentes de unidades dignas[176], respondiendo a todo el espectro de necesidades y preferencias de vivienda de los ciudadanos[177]. La vivienda de alquiler es un instrumento de suma importancia para

---

replanteamiento de la propiedad y del alquiler e incluso la introducción de otras formas de tenencia de vivienda"…

[171] SALANOVA VILLANUEVA, Marta, "Alteraciones en la estructura del contrato de arrendamiento de vivienda vinculadas a la crisis económica: aspectos sustantivos de la Ley 4/2013, de mediadas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas", *op. cit.*, pág. 424.

[172] De acuerdo a WANG, Lina, "El mercado de vivienda en el proceso de urbanización chino: situación actual, problemas y sugerencias de políticas" en CEPAL, *Urbanización y políticas de vivienda en China y América Latina y el Caribe*, Santiago: Naciones Unidas, 2014, pág. 88. "En muchos países, las viviendas de alquiler forman una parte importante del mercado de vivienda. Éstas son necesarias no sólo para satisfacer la demanda de vivienda de la población de media y baja renta, sino también para proporcionar más opciones a la población flotante e incluso a la población urbana de media y alta renta, fomentando la correcta mentalidad de alquilar primero y comprar después. Según las experiencias del exterior, aunque en EE.UU, Reino Unido, Francia, Alemania y Japón, la tasa de propiedad propia es de 68%, 69%, 54%, 45% y 61%, respectivamente, una importante parte de la población aún alquila vivienda. En especial, mientras más grande y más famosa es la ciudad, la tasa de propiedad es aún más baja. Por ejemplo, la de Geneva es de sólo el 14%, Berlín 12%, Nueva York 34% y Manhattan, 25%. El mismo índice es del 47% en Francia, pero en las zonas urbanas es sólo del 33% y en las metropolitanas, del 43%, mientras que en el campo es de 60%".

[173] NASARRE AZNAR, Sergio y MOLINA ROIG, Elga, "A legal perspective of current challenges of the Spanish residential rental market", *International Journal of Law in the Built Environment*, No. 2, Vol. 9, 2017, pág. 109.

[174] CAMPOS ECHAVARRÍA, José Luis, *La burbuja Inmobiliaria española*…, *op. cit.*, pág. 55.

[175] RUIPÉREZ ALAMILLO, Javier, "El derecho constitucional a la vivienda y la problemática de su arrendamiento en el Estado social", *op. cit.*, pág. 45.

[176] LARIOS, José, "La vivienda social en arrendamiento: perspectivas para América Latina", en Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI), *La vivienda en alquiler: retos y oportunidades para atender la demanda de vivienda* (VI Foro Interamericano de Ciudad y Financiamiento Habitacional, celebrado en Lima, los días 23 y 24 de febrero del 2016), pág. 40.

[177] Al respecto, trayendo a colación Derecho comparado, justo en esta misma línea sigue el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación español (2009-2012) Real Decreto 2066/2008 del 12 de diciembre, se

que los responsables de las políticas públicas en el sector puedan consolidar intervenciones integrales y con ello hacer frente, en gran medida, a las carencias cuantitativas y cualitativas que afectan a la mayoría de los países[178].

Es evidente que resultará una opción más acertada la renta de una vivienda de calidad que la construcción de una vivienda deficiente y carente de los servicios esenciales. Así mismo, se entiende mejor decisión optar por una vivienda de calidad en alquiler cercana a los centros de educación, salud, comercio, recreación, y bien comunicada en cuanto al transporte terrestre; que la elección de una vivienda propia en deficiencia y alejadas de los principales centros de necesidad[179]. De la misma manera, es preciso tomar en cuenta las circunstancias de quien la habitará; por ejemplo, no resulta del todo rentable la adquisición de una unidad habitacional para quien reside por un tiempo definido y relativamente corto en el país que pretenda la adquisición de la vivienda, a menos de que se trate de una inversión o consolidación de activos.

Es preciso destacar, además, que el mercado de alquiler cubre una importante demanda de vivienda en condición, contribuye además al embellecimiento y restructuración urbana, así como al aprovechamiento de los espacios, pues por lo general se trata de construcciones verticales de calidad muy distintas a los sectores informales que construyen barrios horizontales con improvisada distribución espacial. Empero para el año 2007, sólo 24 millones de hogares, aproximadamente el diecisiete por ciento (17%) de todos los hogares en América Latina y el Caribe alquilaban su vivienda. La importancia de la vivienda de alquiler, no obstante, varía considerablemente según el país. En la República Dominicana el porcentaje de ocupación de viviendas en alquiler es importante representando un veintisiete por ciento (27%); no obstante continúa siendo una asignatura pendiente para las autoridades públicas su fomento, regularización e incentivo[180].

En América Latina en general el nivel promedio de alquiler en las áreas urbanas de diecisiete (17) países de la región aumentó de dieciocho por ciento (18%) en 1995 a diecinueve por ciento (19%) en 2007: un magro aumento de uno por ciento (1%) en doce (12) años que demuestra la necesidad de intervención y aplicación de políticas públicas eficientes que dinamicen el mercado de alquiler[181]. No obstante, a pesar de las

---

contempló: Garantizar a todas las familias y ciudadanos la libertad de elegir el modelo de acceso a la vivienda que mejor se adapta a sus circunstancias, preferencias, necesidades o capacidad económica, estableciendo que el alquiler sea posible para los mismos niveles definidos para el acceso a la propiedad.

[178] BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID), "Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda", *op. cit.*, pág. 6.

[179] De este mismo modo lo comparten y sostienen BLANCO, Andrés G., FRETES CIBILS, Vicente y MUÑOZ, Andrés F., en la edición de la obra del Banco Iberoamericano de Desarrollo (BID), *Busco casa en arriendo promover el alquiler tiene sentido*, 2014.

[180] BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID), "Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda", *op. cit.*, pág. 6.

[181] BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID), "Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda", *op. cit.*, pág. 6.

bondades del alquiler, los gobiernos latinoamericanos prefieren promover la propiedad universal de la vivienda como estrategia, lo que se refleja en las tasas de propiedad de vivienda sumamente altas. Países como Venezuela (ochenta por ciento, 80%), Brasil (setenta y cuatro por ciento, 74%), Paraguay (setenta y cinco por ciento, 75%) y Costa Rica (setenta y dos por ciento, 72%) tienen los índices de propiedad de vivienda más altas de la región y figuran entre los más altos del mundo[182].

En ese mismo sentido, se comprende necesario flexibilizar las normativas en materia de alquiler y dictar medidas técnico-jurídicas en pro de conseguir garantías efectivas que nivelen la relación contractual arrendador-arrendatario[183], pues las normativas actuales aunque amparadas en el Derecho a la vivienda tienden a ser rígidas e inclinadas a los derechos de los arrendatarios[184] en situaciones de desalojo o requerimiento de la propiedad por parte del propietario[185], indistintamente de los acuerdos privados entre las partes, quedando desprotegido el propietario, inversor que ofrece una plaza más de vivienda al parque habitacional[186], y al que se le supra impone el Derecho de la vivienda de un inquilino frente al suyo propio, el Derecho real de la propiedad privada, colocándose al arrendatario en una posición privilegiada, cuando lo correcto es un nivel equilibrado de ambos derechos[187]. En ese sentido, podría decirse que el talón de Aquiles del mercado del arrendamiento son los desalojos forzosos, aun presentando el arrendador pruebas de impago o incumplimientos por parte del arrendatario, por lo que se requiere un avance para los procesos de desahucios, sin agredir los derechos del los arrendatarios, pero tampoco los del arrendador. Algunos autores proponen la acreditación de títulos de impago o incumplimiento de los inquilinos con fuerza ejecutiva[188]. En este sentido, en la República Dominicana resulta, en gran medida, limitativo el derecho de la propiedad del inversor, que busca

[182] BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID), "Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda", *op. cit.*, pág. 6.
[183] Opinión que comparten expertos como CALDERÓN, Aquiles, SALANOVA VILLANUEVA, Marta, BLANCO, Andrés, entre otros.
[184] ROMÁN GARCÍA, Antonio, "Arrendamientos urbanos y régimen jurídico de la vivienda", *Revista critica de Derecho inmobiliario*, No. 691, 2005, pág. 1745.
[185] DE SALAS MURILLO, Sofía, "El arrendamiento en el marco del derecho a la vivienda", en LÓPEZ RAMÓN, Fernando (Coord.), *Construyendo el derecho a la vivienda*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, pág. 273. Quien llega a esta misma conclusión al sostener que "las principales cusas que entorpecen la fluidez del mercado de alquiler son: a) las trabas a la ejecución del desahucio por falta de pago; y b) las restricciones impuestas para la recuperación de la vivienda por el arrendador en caso de necesidad". Incluso agrega que "el fortalecimiento de la posición de arrendador-propietario, no debe entenderse como una medida antisocial, sino todo lo contrario, pues la protección del arrendador desemboca en protección al arrendatario, además de que los intereses de los pequeños propietarios, quienes a través de la renta proporcionan plaza habitacional, deben ser de interés de las políticas sociales".
[186] Opinión corroborada por GILBERT, Alan en el prefacio de la obra del Banco Iberoamericano de Desarrollo (BID), "Busco casa en arriendo promover el alquiler tiene sentido", 2014.
[187] MÉNDEZ SERRANO, María del Mar, "Los fondos de inversión inmobiliaria: una nueva perspectiva para los arrendamientos urbanos y el problema de la vivienda en España", en ORTI VALLEJO, Antonio (Dir.), *Estudio de los fondos de inversión inmobiliaria*, Navarra: Editorial Aranzadi, SA, 2009, pág. 142.
[188] MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P., "Los fondos de inversión inmobiliaria como instrumentos para el desarrollo del mercado inmobiliario de arrendamiento de viviendas", en ORTI VALLEJO Antonio (Dir.), *Estudio de los fondos de inversión inmobiliaria*, Navarra: Editorial Aranzadi, SA, 2009, págs. 129 y 130.

rentabilidad en el mercado inmobiliario a través del arrendamiento, pues al ceder su inmueble en alquiler, pese a las cláusulas contratadas, imperan las disposiciones legales generales del Derecho común y propio de la materia[189]. Una situación que requiere atención y regulación normativa de pretenderse incentivar la participación privada como repuesta a la problemática del déficit habitacional dominicano.

Al respecto, el artículo 3 del Decreto 4807[190], que regula el control de alquileres y desahucio en la República Dominicana, estipula la prohibición del desalojo del inquilino de un inmueble por persecución del propietario reservando de manera excepcional que se ejecute el desahucio sustentado en la resolución del contrato de alquiler debido a cualquiera de las siguientes condiciones: por falta de pago del precio del alquiler; por utilizar el inmueble alquilado con un fin diferente para el cual fue alquilado, siempre que sea perjudicial al propietario o contrario al orden público o a las buenas costumbres; por el inquilino subalquilar total a parcialmente el inmueble alquilado, no obstante habérsele prohibido por escrito, o bien, por cambiar la forma del inmueble alquilado. Del mismo modo, cuando el inmueble vaya a ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción, o cuando vaya a ser ocupado personalmente por el propietario o su cónyuge, o por parientes de uno de ellos, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el segundo grado inclusive, durante dos años por lo menos, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorizará el desalojo[191].

---

[189] En este caso son impuestas las disposiciones del Decreto No. 4807, sobre control de alquileres y desahucio, de 16 de mayo del 1959, aun en vigencia. Dejando claro la evidente necesidad de reforma y adecuación de esta normativa, conforme a los nuevos tiempos y estructuras adicionadas al haber jurídico dominicano, en materia de vivienda relacionados directamente con el alquiler.

[190] Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 8364, de fecha 16 de mayo del año 1959.

[191] Además de las causas señaladas por la referida norma, la jurisprudencia ha resaltado la necesidad de admitir el plazo acordado entre el arrendador y el arrendatario como causa de terminación del contrato de alquiler, y por ende del debido desalojo en caso de proceder. De manera concreta, la sentencia de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia dominicana, de fecha 3 de diciembre del 2008, ha entendido "necesaria la revisión del referido artículo 3 del Decreto No. 4807, que suplantó la disposición del artículo 1737 del Código Civil"; por cuanto ha considerado que "conforme al régimen anterior (art. 1737 del Código Civil), "el arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se hizo por escrito sin haber necesidad de notificar el desahucio", vale destacar que el indicado decreto, fue emitido al amparo y en cumplimiento de la Ley No. 2700, del 18 de enero de 1951, sobre medidas de emergencias, ratificada por la Ley No. 5112, del 23 de abril de 1959, por medio de las cuales fue declarado la existencia de un estado de emergencia nacional, que permitió al Poder Ejecutivo disponer por decreto todas las providencias que hubo de estimar necesarias para garantizar, entre otras, la seguridad interna, y lo que permitió a este alto tribunal expresar, en armonía con aquella situación de emergencia, que la finalidad perseguida por el referido decreto al limitar los poderes de los propietarios en relación con los contratos de alquiler, había sido conjurar en parte el problema social de la vivienda, facilitando y garantizando a los inquilinos que pagan el importe del arrendamiento, la estabilidad de sus contratos". Plantea además, que "el país ha experimentado, en el orden habitacional, un cambio sustancial que se observa en una apreciable disminución del negocio de "casas de alquiler", al punto de que la figura del "casero" ha prácticamente desaparecido, sustituyéndolo las instituciones públicas y privadas que desde la desaparición de la dictadura coadyuvan con el propósito de hacer realidad el precepto constitucional que declara de alto interés social el establecimiento de cada hogar dominicano en terreno o mejoras propias, para lo cual el Estado estimularía el desarrollo del crédito público en condiciones socialmente ventajosas, destinado a hacer posible que todos los dominicanos posean una vivienda cómoda e higiénica". Por lo que, "si bien es una verdad inocultable que la declaración

En este tenor, es preciso reiterar además que la propiedad frente al alquiler continúa imperando de forma tan marcada debido a las leyes que rigen las relaciones entre inquilinos y propietarios[192], lo que suele ser muy delicado y que por tratarse de un tema de Derecho constitucional en el que se involucra la necesidad del individuo de un techo, se suele sobreproteger al inquilino[193], coaccionando de alguna manera u otra los derechos reales del propietario[194], una situación que desalienta la inversión inmobiliaria debido a los altos riesgos que supone para los propietarios e inversores, pues lo ideal es establecer un punto de equilibrio de manera que ambas partes encuentren garantía de los derechos de los que son titulares. Los litigios entre arrendadores y arrendatarios, resultan tediosos, prolongados y costosos, lo que pone en duda la optimización de las inversiones en esta materia, esto sin entrar en detalles sobre los deterioros estructurales de la vivienda causados por el mal uso de ella por parte de los arrendatarios; y sin otra garantía más, para el propietario, que lo acordado en el contrato de alquiler, que por lo general se remite a la fianza o depósitos de garantías entregados a la entrada del inquilino. Sin duda, esta situación arroja a la inferencia de que se necesita una revisión y readecuación eficiente y actualizada del marco regulatorio dominicano en materia de alquiler, puesto que en ningún sentido este mercado ha de considerarse rígido[195], sino que debe considerarse capaz de promover la inversión en viviendas de alquiler como alternativas al imperante déficit habitacional que afecta al Estado. La vivienda de alquiler debidamente reglamentada representa una opción adecuada de acceso a la vivienda digna que debe confluir de manera proporcional con las distintas formas de tenencia[196], lo que a su vez permite construir un parque habitacional balanceado respecto de las demandas habitacionales.

---

constitucional que se cita arriba no ha sido satisfecha más que parcialmente, ello no justifica, que superada la situación de emergencia original, causada por diversos factores y no sólo por un déficit habitacional, el derecho de propiedad siga siendo víctima, no obstante tener categoría constitucional, de la restricción y limitación que implica el haberse eliminado el derecho del propietario y el consentimiento del inquilino, de fijar un término al contrato de inquilinato, prerrogativa que, al haber desaparecido por efecto del mencionado decreto, convirtió el arriendo de casa en un derecho real equivalente a una enfiteusis, con características de perpetuidad, que conlleva como consecuencia un desmembramiento del derecho de propiedad, por lo que resulta inaplicable el referido artículo 3 del Decreto No. 4807, de 1959, por no ser conforme a la Constitución".

[192] NASARRE AZNAR, Sergio, "La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo", *op. cit.*, pág. 209.

[193] BOUILLON, Cesar Patricio (ed.), "Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe", *op. cit*., pág. 108.

[194] BALL, Jane, "El derecho a la vivienda y los derechos de vivienda: opción y eficiencia en Inglaterra y Francia", *op. cit.*, pág. 107.

[195] REDONDO LÓPEZ, José Antonio y PRADO FREITE, Camilo, "La financiación de la política de vivienda en España con especial referencia a la promoción de la vivienda en alquiler", *Discurso de ingreso del académico correspondiente, electo para Galicia*, de fecha 20 de noviembre del 2002, pág. 21.

[196] El acceso a la vivienda diga es posible a través de distintas formas, incluso más allá de la tenencia en propiedad o alquiler, este último que aún debe fomentarse más a razón de su potencial como medio de acceso a la vivienda económico frente a la tenencia. Además se destaca la necesidad de continuar con la innovación de distintas formas de acceso a la viviendas, sobre todo para aquellos más necesitados o de escasos recursos. Por ejemplo, se pueden citar las practicas europeas y americana del *cohousing*, viviendas compartida o cooperativas de vivienda a lo que se puede sumar las incipientes practicas de *crowdfunding,* entre otras innovaciones que requieren atención y estudio tanto jurídico como legislativo.

En este sentido, trayendo a colación el Derecho comparado, en España como alternativa a la crisis que se viene superando en la última década, la escasez de vivienda disponible, así como el estallido de la burbuja y especulación inmobiliaria la Administración pública ha optado por el incentivo al alquiler, enfrentando así mismo la importante problemática de viviendas vacías que les afecta. Para ello se ha estimulado la inversión en el arrendamiento, flexibilizado las normas de arrendamientos y dando mayor seguridad al propietario, pues con la entrada en vigor de la Ley 4/2013[197], se modifican antiguos preceptos e incluyen aspectos fundamentales como la libertad de los contratos privados y la prioridad de la autonomía de la voluntad de las partes, además de reducir considerablemente los plazos máximos de arrendamiento, dando margen al propietario para renovar o no dicho contrato, poder actualizar las rentas de considerarse bajas, actuar en caso de impagos y se le ofrece desalojos expresos, fortaleciendo con ello el derecho del propietario que entrega una vivienda en alquiler[198]. Estas medidas si bien persiguen la construcción de un marco normativo que genere confianza y motive a la inversión en el mercado de vivienda en alquiler, se entiende que de alguna manera van en detrimento de los derechos de los inquilinos, de modo que se puede lograr el mismo cometido a través de medidas equitativas, que en término medio, aseguren tanto los derechos del arrendatario como los del arrendador sin inclinarse de manera desproporcionada hacia ninguno de ellos en especial[199].

La normativa dominicana, en lo concerniente al mercado de alquiler como medio de acceso a la vivienda, de manera principal es muy antigua[200] por lo que requiere de actualización, de modo que pueda ir acorde con las necesidades de la sociedad actual y las instituciones jurídicas de reciente introducción, relacionadas con el mercado inmobiliario, especialmente del alquiler[201]. El Decreto 4807[202] se ocupa

---

Ver GARCÍA CALVENTE, Yolanda, "Innovaciones sociales en materia de vivienda y Economía Social: reflexiones desde el Derecho Financiero y Tributario", *op. cit.*, págs. 25-57.
En este mismo sentido, NASARRE AZNAR, Sergio y MOLINA ROIG, Elga,"A legal perspective of current challenges of the Spanish residential rental market", *International Journal of Law in the Built Environment*, *op. cit.*, pág. 109. Quienes al respecto citan además a KENNA, Padraic, BENJAMINSEN, Lars, BUSCH-GEERTSEMA, Volker y NASARRE AZNAR, Sergio, European Commission Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion Directorate Soc, 2016.

[197] Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, publicada en el *BOE* No. 134, de fecha 5 de junio del año 2013.

[198] SALANOVA VILLANUEVA, Marta, "Alteraciones en la estructura del contrato de arrendamiento de vivienda vinculadas a la crisis económica: aspectos sustantivos de la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas", *op. cit.*, págs. 440-455.

[199] NASARRE AZNAR, Sergio y MOLINA ROIG, Elga, "A legal perspective of current challenges of the Spanish residential rental market", *International Journal of Law in the Built Environment*, *op. cit.*, págs. 115-117.

[200] Ley No. 17-88, sobre depósito de alquileres en el Banco Agrícola, de fecha 5 de febrero del 1988 y Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 4807, del 16 de mayo de 1959, sobre control de alquileres de casas y desahucios, *Gaceta Oficial* No. 8364, del 29 de mayo de 1959.

[201] En la actualidad se conoce en la Cámara de Diputados de la República Dominicana, sobre el proyecto de Ley de alquilares de bienes inmuebles y desahucios, que si bien en sus considerandos hace alusión a la necesidad de compactar en un solo cuerpo normativo los mandatos dispersos que regulan el mercado de alquiler de bienes inmuebles del país; a lo obsoleto de la normativa actual, así como a la necesidad de contar con capital privado, nacional y extranjero, dirigido a la vivienda en alquiler, no contempla las

brevemente, y de manera muy general, de la relación entre arrendatario y arrendador, con cierta inclinación a la sobreprotección del arrendatario frente al arrendador, careciendo de un tratamiento equitativo. De igual modo es un mercado muy ignorado o poco custodiado por las autoridades, y aunque existen ciertas normativas para el control, formalización y aprovechamiento de sus bondades, como la Ley 17-88, sobre depósitos de alquileres en la Banco Agrícola, lo cierto es que es un mercado muy propenso a las gestiones privadas, desprovistas de cualquier tipo de registro o control, tanto en las gestiones formales como informales, por parte de las autoridades. De lo anterior que se carezca de una importante inversión profesionalizada en este sector, pues, aunque existe se encuentra desprovista de la seguridad y el control jurídico que amerita.

No obstante lo anterior, la situación es que en la mayoría de los países en que se enfrenta algún tipo de deficiencia habitacional, el acceso a la vivienda depende de los medios privados y recursos propios de los sujetos, de manera principal pues aunque se refleje en la Constitución de un Estado, el Derecho a la vivienda como un derecho fundamental, mientras no se considere subjetivo y justiciable, se tratará de un mero reconocimiento y mandato a las autoridades de disponer, dentro de sus posibilidades, de las políticas que permitan su ejercicio. En este sentido, la mayoría de quienes pueden hacer valer tal derecho han optado por la tenencia en propiedad, reduciendo el mercado de alquiler, aunque su decisión implique un mayor esfuerzo económico o la renuncia de las condiciones mínimas habitacionales, en el caso de América Latina. A lo anterior hay que agregar además la existencia de cuatro factores que han determinado el flaqueo de dicho mercado, entre estos:

a) los reducidos aportes del sector público, que se han concentrado en la aplicación de políticas públicas concentradas en la tenencia en propiedad de la vivienda como única opción[203], dejando a un lado la inversión en la

herramientas requeridas para ello, ni las medidas que procuren una relación equilibrada entre arrendador y arrendatario. Es por cuanto este proyecto ha recibido numerosas críticas del sector privado nacional al que fue llamado a participar en vista pública para la discusión de este proyecto el pasado 28 de marzo del 2019. Entre los puntos más destacados del referido proyecto se pueden mencionar los reajustes al precio acordado del alquiler, que conforme a este proyecto no podrían sobrepasar del cinco por ciento (5%) anual; el plazo del alquiler que continua siendo a voluntad de partes, considerando prórroga automática por un periodo de un año, las diferencias de los plazos para la terminación del contrato de alquiler entre inquilino (un mes) y propietario (seis meses); el depósito en el Banco Agrícola de las sumas dadas en garantía por los inquilinos, supuestos a recargos por mora por cada mes atrasado, que además será considerado prerrequisito indispensable para el acceso a los procesos judiciales por desalojo; entre otros. Un proyecto de Ley que se podría considerar deficiente, pues sigue dejando a un lado las necesidades del mercado de alquiler de bienes inmuebles y el equilibrio de las partes involucradas. Que además no considera los avances normativos en la materia, ni dispone sobre la participación extranjera, aun haciendo alusión a la misma entre sus motivos. Por cuanto, se entiende que este proyecto, de no reestructurarse, más que incentivar el desarrollo del mercado del alquiler de bienes inmuebles podrían alentar lo contrario.

[202] Ley citada.

[203] LÓPEZ RAMÓN, Fernando, "Sobre el Derecho subjetivo de la vivienda", *op. cit.*, pág. 18.

vivienda pública destinada al alquiler o el incentivo del sector privado profesionalizado para operar ese sector;

b) la debilidad financiera o ausencia de entidades privadas capaces o interesadas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados al alquiler de vivienda a largo plazo;
c) la debilidad de los programas fiscales que incentiven el desarrollo formal del mercado del alquiler; y
d) la debilidad legal en cuanto a la protección del arrendador[204], desaprovechando la capacidad de la inversión privada para dar respuesta a las demandas habitacionales[205].

De lo anterior que se entienda necesario el refuerzo de las leyes que rigen el arrendamiento o la promulgación de leyes especiales dirigidas a la inversión en viviendas destinadas a la renta, así como la formalización y supervisión del sector mediante estructuras administrativas profesionales que garanticen la efectividad de las inversiones. En este mismo sentido, puede motivarse al desarrollo de sistemas financieros dedicados a la inversión colectiva en proyectos inmobiliarios para la renta, tal cual los Fondos de Inversión Inmobiliaria o las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)[206], regulados en España; los *Real Estate Investment Trust (REITS)*[207], americanos; o los Fideicomisos de Inversión y Bienes Raíces (FIBRAS)[208], mexicanos, siempre que se establezca un medio de control o se exija un porcentaje mínimo de inversión en vivienda económica destinada al alquiler, para con ello asegurar la efectividad de la medida, así como evitar la especulación o consideración de la vivienda económica como activo financiero.

Una normativa que incentive el desarrollo inmobiliario de proyectos residenciales destinados al alquiler, mediante los aportes de pequeños, medianos o grandes inversores, nacionales o extranjeros, mediante sistemas de inversión en bolsa, fondos financieros, fideicomisos inmobiliarios o entidades que mantengan este fin como objeto social principal, podrían constituir opciones a explorar por los países en vía de desarrollo, pues representa una oportunidad de crecimiento económico y una ruta

[204] Los expertos entienden factible la intervención directa con fin de moldear el carácter tuitivo de la norma arrendaticia respecto a los arrendadores, de modo que aumente el grado de confianza en la autoridad que se comprometa a garantizar su protección frente a la morosidad y la matización del estatus de cuasi propietario del inquilino, y con ello la inserción de viviendas vacías al parque habitacional por medio del alquiler de estas unidades. GONZÁLEZ CARRASCO, María del Carmen, "Modos de acceso a la vivienda en tiempos de crisis", Universidad da Coruña, *El consumidor ante la crisis económica: vivienda, mercado hipotecario y concurso*, *op. cit.*, pág. 32.

[205] GONZÁLEZ, Santos, "El futuro del mercado inmobiliario", *Hacia un nuevo modelo de mercado hipotecario*, Madrid: Editorial Dykinsn, S.L., 2014.

[206] Ver Ley española No.11/2009, que regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (*BOE* de 27 de octubre de 2009).Modificadas por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre de medidas tributarias para los periodos impositivos que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.

[207] Difuminados y comprendidos en diferentes normativas estadounidense.

[208] Ver Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y Ley del Impuesto sobre la renta de México.

a la solución de las demandas habitacionales. En la República Dominicana, tomando en cuenta que se dispone de instrumentos jurídicos idóneos para el desarrollo de estas estructuras, como el fideicomiso, regularizar algún fondo de inversión sea directo o por cotización en bolsa con producto residencial, podría resultar una solución alternativa más para contrarrestar el imperante déficit habitacional que le afecta y restringe en cuanto a su desarrollo socioeconómico. Que de igual manera podría complementarse con dinámicos incentivos a la inversión inmobiliaria, incluso de forma particular, dotando de amplios beneficios a aquellos inversores, nacionales o extranjeros, que adquieran viviendas en el sector formal para destinar a la renta debidamente legalizada.

La vivienda en alquiler aunque resulta ser una alternativa viable para la mejora del parque habitacional, en América Latina y el Caribe, por lo general es ignorada por las políticas públicas de viviendas de la mayoría de los Estados que conforman esta región, donde se ubica perfectamente a la República Dominicana, ya que sus políticas públicas favorecen la propiedad frente a cualquier otra forma de acceso equitativo a la vivienda segura y salubre, por ejemplo el alquiler. Las políticas públicas de viviendas se concentran en alentar la adquisición de la vivienda en propiedad como si fuese la única forma de acceder a la vivienda digna; ignorando el debido equilibrio y diversidad que requiere un parque habitacional para su buen desarrollo y el abastecimiento de las distintas demandas habitacionales. Es por lo que se entiende necesaria una equivalencia entre la tenencia en propiedad y el disfrute en alquiler de la vivienda u otras formas[209] de tenencia[210], respecto a los incentivos, subsidios, exenciones fiscales y atractivos financieros, de manera que la propiedad no se imponga al alquiler u otras formas de tenencia o disfrute de la vivienda, sino que confluyan en armonía, acorde con las distintas necesidades y presupuestos de los demandantes[211].

2.4 Intervención estatal, subsidios o incentivos al desarrollo inmobiliario y adquisición de viviendas económicas

Existe una importante relación entre la economía y la vivienda, y es por lo que el Estado por medio de las políticas de intervención pública en el mercado debe además de habilitar el acceso a la vivienda digna y adecuada como finalidad social perseguir la

[209] PISARELLO, Gerardo, "El derecho a la vivienda: constitucionalización débil y resistencias garantistas", *op. cit.*, pág. 141. En ese mismo sentido, GUILLEN NAVARRO, Nicolás Alejandro, "Políticas públicas de viviendas en Inglaterra", en LÓPEZ RAMÓN, Fernando (Coord.), *Construyendo el derecho a la vivienda*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, pág. 88.

[210] CREMADES, Víctor, SANABRIA MARTIN, Antonio, PRATS ALBENTOSA, Lorenzo, NASARRE AZNAR Sergio, GARCÍA TERUEL, Rosa María y VALL RIUS, Anna, *Vivienda y financiación: la oferta del crédito en el nuevo mercado hipotecario y otras formas de acceso a la vivienda*, Zaragoza: ADICAE Servicios Centrales, 2016, pág. 37.

[211] BOUILLON, Cesar Patricio (ed.), "Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe", *op. cit.*, pág. 95. Señala al respecto lo sostenido por APGAR W., *Rethinking Rental Housing: Expanding the Ability of Rental Housing to Serve as a Pathway to Economic and Social Opportunity*, Documento de trabajo No. W04–11, Joint Center for Housing Studies, Harvard University, Cambridge, MA, 2004. "Tener casa propia puede ser una buena opción para mucha gente, pero no para todo el mundo".

finalidad económica de la creación de empleos como fuente de acceso a la vivienda con efectos significativos en el desarrollo del país, e intervenir en el alcance de ambos objetivos particulares. En ese mismo sentido, indistintamente de las garantías constitucionales y demás medidas respecto al acceso de la vivienda, se entiende que la realidad social de la población se divide en tres grupos: un primer grupo capaz de acceder al disfrute de la vivienda a través del mercado privado y por vía de sus propias rentas, alcanzando sin intervención alguna el derecho a una vivienda digna y adecuada; un segundo grupo que necesita de la intervención de políticas de protección para poder acceder a la vivienda a través del mercado privado, por lo que para este grupo los poderes públicos deben instrumentar apoyo financiero y orientar a la construcción de viviendas de bajo costo de modo que exista una oferta suficiente a precios asequibles, al tiempo de capacitar la demanda con ayudas personalizadas; y, un tercer grupo afectado por graves problemas de infravivienda y marginalidad social, con muy escaso nivel de renta, quienes necesitan unas políticas directas, servicio público u operaciones especiales para poder ejecutar el derecho a la vivienda digna y adecuada, pues no tienen de ninguna manera capacidad para acceder al mercado privado[212].

Tal cual se ha visto, aunque las políticas públicas y los derechos en general están dirigidos a toda la población, sin duda su garantía requiere la identificación de los más vulnerables[213], pues tal identificación facilitará un trato equitativo respecto a las demandas de vivienda, debiendo ser los más desprotegidos los primeros a quienes se les ofrezca atención habitacional de tipo social directa, a razón de sus limitadas capacidades de desarrollo socioeconómico. El Estado para los diferentes grupos sociales[214] debe garantizar la promoción habitacional conforme a la posibilidad económica de cada uno, por cuanto debe incentivar a la promoción de "unidades libres", realizadas por promotores privados que no acceden a ningún tipo de beneficio público, dirigidas al mercado libre; "unidades mixtas", en las que interviene el Estado junto al sector privado que disfruta de distintos beneficios, en su mayoría estímulos fiscales y agilizaciones administrativas, para el desarrollo de una determinada clase de viviendas económicas*;* y *"*unidades públicas", desarrolladas y promovidas por las

[212] CASTILLO, José Muñoz, *El derecho a una vivienda digna y adecuada*, *op. cit.*, pág. 12.
[213] GONZÁLEZ CARRASCO, María del Carmen, "Modos de acceso a la vivienda en tiempos de crisis", Universidad da Coruña, *El consumidor ante la crisis económica: vivienda, mercado hipotecario y concurso*, *op. cit.*, pág. 25.
[214] Que en materia de acceso a la vivienda el autor MUÑOZ CASTILLO, José, en su obra *El derecho a una vivienda digna y adecuada*, citando a su vez la estratificación del autor VILLAR EZCURRA, José Luís, en su obra "Régimen jurídico de protección de la vivienda", clasifica en tres segmentos la población requirente de viviendas: Un primer estamento, que comprende a todos aquellos que por insuficiencia económica no podrían acceder a la vivienda en propiedad, ni siquiera en el cauce de ciertos privilegios de financiamiento; un segundo estamento, que abarca a todas aquellas familias que aunque cuentan con unos ingresos dentro de un rango mínimo y máximo, se ven imposibilitados de adquirir una vivienda bajo las condiciones normales del mercado, por cuanto requieren ayuda personalizada; y un tercer estamento, donde se encuentran todos aquellos con capacidades económicas suficientes para acceder a la vivienda que oferta el mercado normal, sin intervención pública.

entidades públicas, con cargo al presupuesto público, dirigidas a la clase más necesitada[215].

El segundo grupo tiende a destacar, por ser un catalizador de crecimiento del acceso a la vivienda formal, por lo que requiere especial atención por parte del sector público y con ello los incentivos necesarios para el estímulo de su desarrollo, logrando el dinamismo de la producción de unidades habitacionales formales, dignas y adecuadas, a precios asequibles, y con ello disminuir los asentamientos informales y las elevadas cifras de viviendas autoconstruidas carentes de la estructuración adecuada. Esto no quiere decir que la Administración pública deba desproteger a los que pueden acceder por sí solos a la vivienda, o marginar a aquellos imposibilitados a acceder al mercado formal, pues para ambos grupos existen garantías y medios que les facilitaran o aseguraran el acceso a la vivienda digna de ponerlos en práctica. Lo que se quiere es destacar que este segundo grupo representa una parte importante en necesidad habitacional y cuyos requerimientos suelen ser materializados con pequeñas subvenciones públicas, programas de alianzas efectivas públicas y privadas o incentivos a la inversión privada en el mercado de la vivienda asequible tanto en propiedad como en renta[216].

Ahora bien, identificadas las limitaciones económicas y de acceso a la financiación hipotecaria de aquel grupo capaz de acceder en el sector formal, siempre que disponga de una colaboración pública, se ha ideado un esquema tripartito para facilitar el acceso a la vivienda, cuyos componentes son:

a) el ahorro previo de los adquirentes;
b) el subsidio a la demanda de carácter no reembolsable otorgado por el Estado; y
c) el crédito hipotecario complementario en condiciones del mercado.

El objetivo central del subsidio habitacional directo es complementar la capacidad adquisitiva de las familias de menores ingresos, segmento donde se concentra el grueso de la demanda potencial de vivienda, para permitir que éstas puedan atender su problema de vivienda a través del mercado formal accediendo a una solución habitacional que satisfaga sus aspiraciones y que sea compatible con sus propios esfuerzos y posibilidades económicas[217]. En la siguiente figura se presenta un esquema contentivo de los elementos que conducen a la adquisición de la vivienda económica en propiedad, para el segundo grupo social con cierta capacidad adquisitiva.

[215] MUÑOZ CASTILLO, José, *El derecho a una vivienda digna y adecuada*, *op. cit*., pág. 80.
[216] ADICAE, *Vivienda y financiación: la oferta del crédito en el nuevo mercado hipotecario y otras formas de acceso a la vivienda*, *op. cit.*, pág. 44.
[217] GONZALES ARRIETA, Gerardo M.,"El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina", *Revista de la CEPAL*, No. 85, 2005, pág. 116.

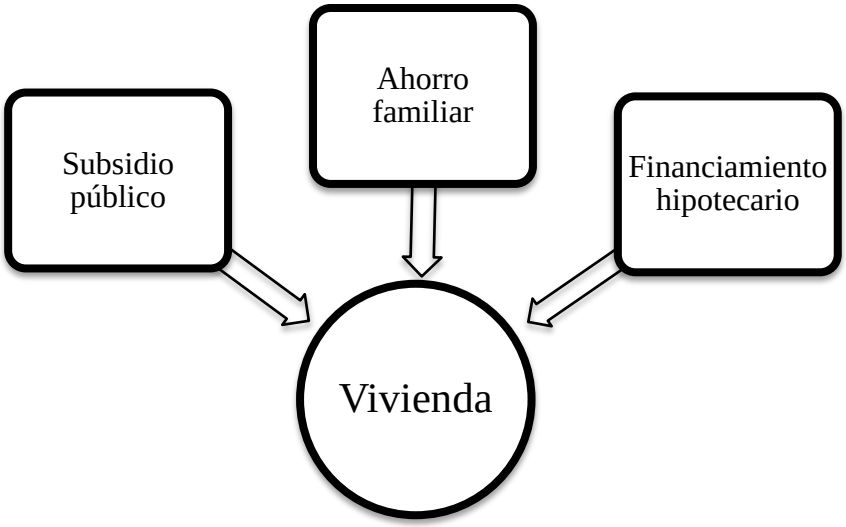


Figura No. 10. Esquema del acceso a la vivienda económica vía subsidio público.
Fuente: Esquema de los elementos que conducen a la vivienda, elaboración propia.

En la República Dominicana estos subsidios pueden tramitarse según el grupo que corresponda ante el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), en el caso del tercer grupo, los necesitados de viviendas sociales o a través de las fiduciarias privadas encargadas de la administración de los fondos de los fideicomisos inmobiliarios para el desarrollo de viviendas de bajo costo; en el caso del segundo grupo, los limitados económicamente, pero con capacidad adquisitiva que con ciertos subsidios o colaboraciones pública pueden acceder al mercado formal de la vivienda. Por lo que se refiere a los subsidios del INVI, por lo general suelen ser subvenciones directas y completas de índole social espacial para familias radicadas en zonas marginadas o en extrema vulnerabilidad; en cuanto a los subsidios tramitados vía fiduciarias privadas en el proceso de desarrollo de proyectos inmobiliarios de bajo costo, bajo fideicomiso, se refiere a la transferencia de una bonificación para aquellos adquirentes de sus primeras viviendas, siempre que la misma sea calificada como vivienda de bajo costo[218], que por lo general se trata de una compensación del Impuesto sobre la Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), en proporción de la carga fiscal que conlleva la construcción de la vivienda pretendida, que puede ser entregado tanto en el proceso de construcción de los proyectos bajo fideicomiso, como bonificación al inicial de la vivienda; como pasado a la financiación hipotecaria, tramitándose siempre de institución a institución directamente.

La mayoría de los Gobiernos dominicanos que han abordado la necesidad del acceso a la vivienda digna se han enfocado en otorgar subsidios habitacionales a los adquirentes a través de diferentes iniciativas entre tantas: vender terrenos o viviendas por debajo del costo o concederlos por razones políticas; fijar el precio de venta menor al precio de costo; y permitir alta morosidad en las hipotecas. Es por lo que en los

[218] Conforme a las disposiciones del artículo 131, párrafo III, de la Ley dominicana No. 189-11, sobre el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 13 de julio del 2011.

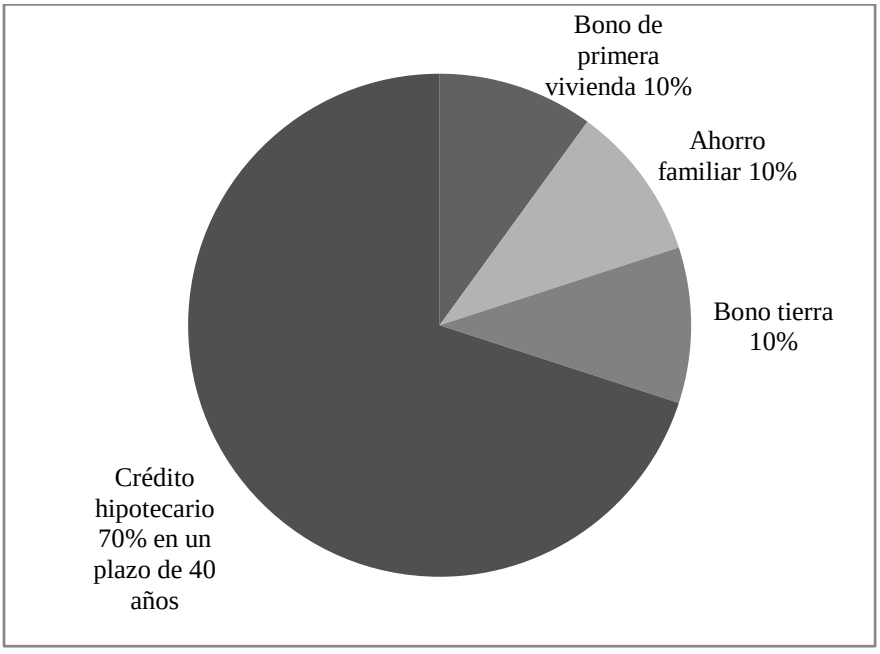
últimos años han surgido mecanismos innovadores estales como el programa de bonos habitacionales en sus modalidades de Bono para la Primera Vivienda y el Bono Tierra. Ambos aportes directos a la solución habitacional otorgados al beneficiario de la vivienda como aporte del Estado en viviendas construidas y financiadas por el sector privado, bajo estructuras de fideicomisos. Este subsidio permite que familias que no han logrado ahorrar suficiente para el pago inicial, puedan adquirir su vivienda. De igual modo, el Bono Tierra permite que el valor de venta de las unidades habitacionales construidas por el sector privado en terrenos del Estado sea menor, ya que el terreno es un aporte o venta especial del Estado y, por lo tanto, resulte más accesible para las familias de ingresos medios y medio-bajos[219].

Ahora bien, en sentido general y prestando atención a la experiencia internacional, dentro de los programas y medidas de incentivo a la vivienda formal debe darse cabida a diferentes tipos de subsidios, conforme a los medios de acceso a la vivienda digna, pues las subvenciones gubernamentales no deben limitarse al medio exclusivo de la vivienda en propiedad[220]. Así mismo, los expertos en materia habitacional comprenden que los incentivos que favorecen la tenencia en propiedad parecen razonables; no obstante, deben ser moderados, para evitar excesos y la relajación de los requisitos para acceder a créditos, y con ello evitar la especulación y la inversión en vivienda más allá de la capacidad de pago de las familias. En el mismo sentido, se entiende que los apoyos económicos públicos deben ser balanceados, lo que se logra con subsidios similares para facilitar la inversión en viviendas en alquiler, u otras formas de tenencia, de manera que se mantenga la neutralidad en la política de vivienda frente a la opción de tenencia de la vivienda en propiedad[221].

De lo anterior cabe destacar, que si bien es cierto que el incentivo a la obtención de una vivienda privada es una solución alternativa al déficit, no puede ser único y general, debe ir acompañado de incentivos a la inversión en viviendas destinadas al alquiler u otras formas de disfrute, que representen una diferencia significativa en cuanto al costo de accesibilidad para los diferentes extractos sociales o situaciones personales de quienes demandan las unidades habitacionales, pues no todos poseen ahorros[222], capacidad de endeudamiento o simplemente la necesidad de adquirir una vivienda en propiedad, por lo que el alquiler u otras formas de disfrute de la vivienda, resultaría una mejor opción en cuanto a la garantía de habitar una unidad segura y

[219] SEEP y D/CONARE, "Insumos para la elaboración de la estrategia nacional de desarrollo", *Documento temático sobre asentamientos humanos y vivienda*, pág. 3.
[220] CIVITARESE MATTEUCCI, Stefano, "La política de vivienda en Italia", en LÓPEZ RAMÓN, Fernando, (Coord.), *Construyendo el derecho a la vivienda*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, pág. 93.
[221] FRETES CIBILS, Vicente, GILBERT, Alan y WEBB, Steven, "La vivienda en alquiler: la experiencia más allá de América Latina", en BLANCO, Andrés G., FRETES CIBILS, Vicente y MUÑOZ, Andrés F. (editores), *Busco casa en arriendo promover el alquiler tiene sentido: promover el alquiler tiene sentido*, *op. cit.*, pág. 84.
[222] SEREBRISKY, Tomás, MARGOT, Diego, SUÁREZ-ALEMÁN, Ancor y RAMÍREZ, María Cecilia, *La inversión y el ahorro en América Latina y el Caribe ¿Cómo se relacionan?*, Washington: Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 2015, pág. 7.

digna. Lo que sugiere el replanteamiento de las políticas públicas habitacionales en cuanto a las modalidades que se incentivan respecto de la tenencia de la vivienda[223], la ampliación de las alternativas de acceso a la vivienda digna y la reestructuración de la dirección y planificación del parque habitacional nacional que apuntan a una sola dirección, la tenencia de la vivienda en propiedad, pues las políticas públicas no pueden sostenerse en exclusiva en el mejoramiento del acceso al crédito hipotecario para la adquisición en propiedad de una vivienda, sino que debe perseguir el acceso a la vivienda por las más variadas vías posibles, siempre que se trate de formas sostenibles y que aseguren el buen desarrollo de quinen las disfruten[224]. En la siguiente figura se presentan cuadros de lo que podría entenderse como distribución adecuada de subsidios actuales para el segundo grupo social, con capacidad económica limitada para la adquisición de la vivienda; así como una posible distribución de subsidio para la vivienda en alquiler.



[223] BERMEJO LATRE, José Luis, "La evolución de las políticas de vivienda en la España del siglo XX", en LÓPEZ RAMÓN, Fernando (Coord.), *Construyendo el derecho a la vivienda*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, pág. 193.

[224] CREMADES, Víctor, SANABRIA MARTIN, Antonio, PRATS ALBENTOSA, Lorenzo, NASARRE AZNAR Sergio, GARCÍA TERUEL, Rosa María y VALL RIUS, Anna, *Vivienda y financiación: la oferta del crédito en el nuevo mercado hipotecario y otras formas de acceso a la vivienda*, *op. cit*., pág. 44.

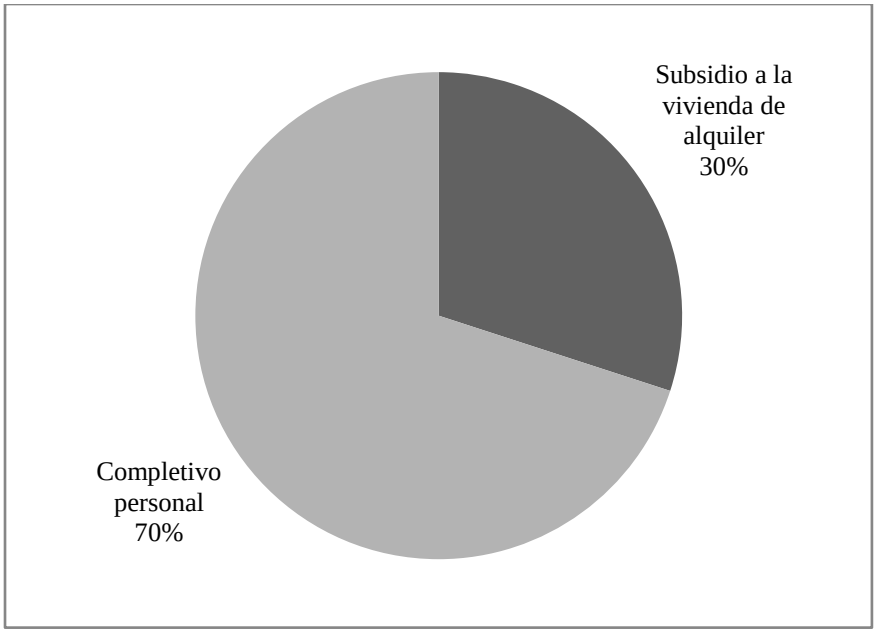


Figura No. 11. Propuesta sobre la distribución de los subsidios habitacionales actuales.
Fuente: Esquema propuesto para el acceso a la vivienda económica formal**,** elaboración propia.

3. EL ACCESO A LA VIVIENDA A TRAVÉS DE LA FINANCIACIÓN Y CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

La República Dominicana dispone de un actual sistema de crédito que podría considerarse completo, pues además de contar con un sólido sistema de registro de la propiedad, que entre sus funciones esenciales contempla la salvaguarda de los créditos avalados en bienes inmuebles; dispone de productos financieros que respaldan mediante hipotecas las aspiraciones de los ciudadanos de adquirir tales bienes. Además la disposición bancaria se ha completado con la introducción de los instrumentos financieros que de manera accesoria pretenden convertir en líquido los certificados de créditos hipotecarios en poder de las instituciones bancarias o de intermediación financiera, refinanciando tales créditos y con ello ampliando las plazas de préstamos hipotecarios, especialmente para la adquisición de viviendas. No obstante, a la fecha se nota una implementación tímida en cuanto a la congregación de tales elemento, de manera que aun no se ha logrado la complementación de estos tres elementos, pues hace falta su implementación activa[225] a nivel nacional, así como una debida internacionalización de los nuevos instrumentos financieros de refinanciación hipotecaria.

[225] NASARRE AZNAR, Sergio, *La garantía de los valores hipotecarios*, Madrid: Marcial Pons, 2003, pág. 32.

3.1 Funcionamiento y desarrollo del mercado hipotecario en la República Dominicana y su incipiente sistema de crédito territorial

La vivienda, para los países en vía de desarrollo de América Latina, se considera uno de los sectores más elementales a razón de su importante contribución al desarrollo socioeconómico. Ésta representa el medio principal de acumulación de riquezas o capital de la mayoría de las familias de ingresos medios o medios bajos. No obstante, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) considera necesario el reforzamiento o restructuración de los programas de acceso a la financiación, bancaria personal o hipotecaria, tomando en cuenta los bajos salarios, la precaria distribución de los subsidios gubernamentales, la falta de incentivo al desarrollo del mercado inmobiliario y la poca inversión en viviendas con precios asequibles, que actualmente atentan contra una importante concentración de familias latinas, quienes están siendo marginados[226] por el mercado inmobiliario formal[227].

En este mismo sentido, y sobre las mismas razones expuestas, las Naciones Unidas, por medio de su Conferencia HABITAT III, instó a los Estados participantes al desarrollo de productos adecuados para la financiación de la vivienda, exhortando a la participación en una gama diversa de instituciones financieras multilaterales, bancos regionales de desarrollo e instituciones de financiación del desarrollo, organismos de cooperación, prestamistas e inversores del sector privado, cooperativas, bancos de micro financiación y prestamistas a invertir en viviendas asequibles y graduales en todas sus formas. A lo que se suma la invitación a las instituciones financieras multilaterales internacionales, los bancos regionales de desarrollo, las instituciones financieras de desarrollo y los organismos de cooperación a que proporcionen apoyo financiero, en particular, mediante mecanismos financieros innovadores (a los países en desarrollo)[228].

El mercado financiero dominicano se considera estable y solvente, pero con un nivel bajo de bancarización[229]. Conforme con la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, se encuentra integrado por sesenta (60) entidades de intermediación financiera autorizadas, entre estas dieciocho (18) bancos múltiples, diez (10) asociaciones de ahorros y préstamos (AAyP), dieciocho (18) bancos de ahorro y

[226] YONG, Zhang, "La carencia de vivienda y el problema de financiación de hogares en América Latina", CEPAL, *Urbanización y políticas de vivienda en China y América Latina y el Caribe,* Santiago: Naciones Unidas, 2014, pág. 122.
[227] YONG, Zhang, "La carencia de vivienda y el problema de financiación de hogares en América Latina", *op. cit*., pág. 122.
[228] TALTAVULL DE LA PAZ, Paloma, *Economía de la contracción*, Madrid: Civitas ediciones S. L., 2001, pág. 81. Sostiene, además, que en el mercado inmobiliario la disponibilidad crediticia tiene un papel relevante en la función de demanda ya que permite a la demanda potencial acceder a un bien inmobiliario, dado su elevado requerimiento de capital. Lo que significa que el racionamiento del crédito limitara la demanda de forma drástica.
[229] ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y EL DESARROLLO ECONÓMICOS (OCDE), *El mercado de capitales en República Dominicana: aprovechando su potencial para el desarrollo*, OCDE Publishing, 2012, pág. 37.

crédito (BAyC), 12 corporaciones de crédito (CdeC) y dos (2) entidades públicas de intermediación financiera. A lo que se agregan cuarenta y siete (47) entidades cambiarias y veintiséis (26) desarrolladoras de fideicomisos o fiduciarias. Destacando que el mercado financiero dominicano se encuentra dominado, en su mayoría, por el sector privado, señalando, a su vez, entre estas las siguientes instituciones: Banco de Reservas de la República Dominicana, Banco Popular Dominicano, S.A., Banco Múltiple BHD León, S. A., Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, APAP, The Bank of Nova Scotia, SCOTIABANK, Banco Dominicano del Progreso S.A., Asociación Cibao De Ahorros y Préstamos, Banco Múltiple Santa Cruz, S. A., Asociación la Nacional De Ahorros y Préstamos y el CITIBANK, N.A. La siguiente figura ofrece un esquema de las principales instituciones financieras conforme a su liquidez y fuerza económica.

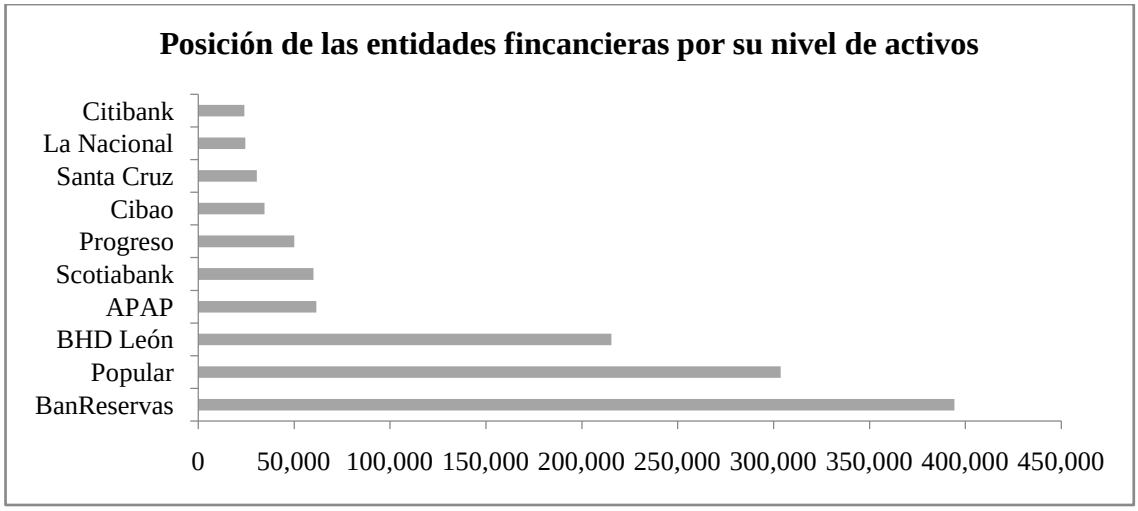


Figura No. **12.** Posición de las entidades financieras dominicanas según sus activos.
Fuente: periódico digital El Dinero.

En ese mismo sentido, es importante destacar la existencia del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), antiguo Banco Nacional de la Vivienda, que actúa como institución pública encargada de facilitar el crédito de la vivienda. Dentro de los objetivos principales del BNV figuran: a) reducir el déficit habitacional, así como mejorar las condiciones de las viviendas de la población de la República Dominicana y promover el desarrollo urbanístico; y b) incrementar los ingresos de divisas, el empleo y el valor agregado nacional, por medio de programas de financiamientos a los sectores productivos y otros que contribuyan al desarrollo nacional. Del mismo modo resulta conveniente destacar que dentro de sus funciones principales se encuentran:

a) promover y financiar la construcción, adquisición y mejoramiento de viviendas y edificaciones para uso residencial, comercial e institucional, así como el desarrollo urbanístico de terrenos con fines habitacionales;

b) promover y financiar programas, proyectos y actividades tendentes al fomento de la agricultura, la ganadería, la avicultura, la silvicultura, la pesca, la minería, la industria, el turismo, el transporte, las telecomunicaciones, las exportaciones y la producción de bienes y servicios que contribuyan al desarrollo nacional;
c) prestar cobertura del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) a todas las entidades de intermediación financiera que concedan préstamos hipotecarios para la vivienda;
d) promover el desarrollo del mercado de capitales, en particular a través de un mercado secundario de hipotecas, incentivando la canalización de recursos hacia dicho mercado y la inversión en el mismo;
e) participar en el diseño y ejecución de la política financiera-habitacional del Estado, y
f) actuar de depositario de los fondos de viviendas o de subsidios habitacionales creados por el Estado[230].

En cuanto al mercado hipotecario de la República Dominicana, debe destacarse que es relativamente pequeño y que los fondos provienen en su mayoría del sector privado, a partir de sus propios recursos o de los ahorros de las familias. El otorgamiento de los préstamos hipotecarios, como principal vía de acceso a la vivienda[231], lo realizan los bancos comerciales, las Asociaciones de Ahorros y Préstamos (AAP), el Banco Nacional de fomento de la Vivienda y Producción (BNV) y el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI). Los tres primeros encargados de financiar préstamos con recursos propios (capital bancario) o con depósitos y valores en circulación, quienes realizan todas las funciones relacionadas con el crédito, origen y administración y mantienen los créditos en su balance durante toda la vida del crédito. En cambio, el INVI procede con recursos del Estado provenientes del Presupuesto de la Nación, aunque muy limitado y para una población[232].

La industria de préstamos hipotecarios dominicana la dominan los bancos múltiples los que hasta el año 2015 otorgaron el sesenta y ocho punto cuatro por ciento (68.4%) de los préstamos hipotecarios dominicanos, seguidas de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos, AAP, con un treinta punto nueve por ciento (30.9%) de los financiamientos inmobiliarios[233]. Estas últimas, que hasta 2005 lideraban el mercado y han sido desplazadas por los bancos múltiples; el porcentaje restante se distribuye entre

[230] Ley No. 6-04, que convierte el Banco Nacional de la Vivienda en Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción, de fecha 11 de enero del 2004. Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10249.
[231] GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier, "La hipoteca como instrumento al servicio del desarrollo del mercado inmobiliario", *Revista critica de Derecho inmobiliario,* No. 691, 2005, pág. 1633.
[232] SUPERINTENDENCIA DE PENSIONES DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, *Los Fondos de Pensiones Fuente de financiación para la vivienda,* Santo Domingo: Editora Corripio, C. por A.:, 2006, pág. 61.
[233] DELGADO, Esteban,"¿Cuántas viviendas financian los bancos y asociaciones?", *El Dinero,* 7 de diciembre del 2015. Porcentajes y datos financieros consultados en la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana.

las demás instituciones públicas y privadas, en las que se pueden distinguir el INVI y el BNV, destacando que la participación del sector público en cuanto a la financiación de la vivienda ha ido disminuyendo en los últimos años[234]. El liderazgo de las APP se debió a que desde el año 1962 hasta el 2002 existió una exención tributaria del impuesto de transferencia de inmuebles, para el deudor cuando financiaba su vivienda a través de una AAP, lo que se constituyó en una ventaja competitiva sobre las demás entidades de intermediación financiera, incentivo que al eliminarse, por aprobación de la Ley monetaria y financiera, las ha colocado en posición de igualdad frente a las demás entidades bancarias, permitiendo la competitividad entre todas las entidades de intermediación financiera en cuanto a préstamos hipotecarios en el mercado hipotecario dominicano[235].

En cuanto al mercado financiero y los créditos hipotecarios para el acceso a la vivienda, de manera especial, con la entrada en vigor de la Ley 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, el Banco Central de la República Dominicana ha impulsado la implementación de determinadas políticas públicas financieras en pro de dinamizar la banca en el sector vivienda, entre las más destacadas:

a) la liberalización temporal del encaje legal a los bancos, para financiamientos de viviendas de bajo costo por periodos de veinte (20) años con tasa de interés fija;
b) la creación en alianzas público-privado de más de sesenta y cinco (65) fideicomisos privados para la construcción de proyectos habitacionales de bajo costo;
c) las bonificaciones o incentivos Bono ITBIS y Bono Tierra a la adquisición de unidades de bajo costo; y
d) programas de desarrollo inmobiliario en terrenos del Estado, dirigida por el INVI, mediante la contratación de compañías privadas para la construcción de viviendas de bajo costo que posteriormente se venderían con subsidios de hasta cincuenta por ciento (50%) del valor del inmueble y financiación flexible para los compradores.

Aun así continúa como asignatura pendiente dinamizar la implementación de los instrumentos financieros contemplados en la Ley 189-11; además de procurar superar la regulación obligatoria de la estandarización de los préstamos hipotecarios en lo que se refiera a la vivienda[236].

[234] Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, "Desempeño del Sistema Financiero" enero-septiembre de 2014.
[235] Superintendencia de Pensiones de la República Dominicana, *Los Fondos de Pensiones Fuente de financiación para la vivienda*, *op. cit.*, pág. 61.
[236] MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES (MIREX) y MINISTERIO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO (MEPyD), "Informe Nacional sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible", Santo Domingo, septiembre, 2016, págs. 88-92.

Hasta el año 2011 el mercado hipotecario dominicano se había limitado, de manera principal, a los instrumentos tradicionales, tanto para su capitalización como para la concesión de préstamos hipotecarios, lo que había mantenido restringido este mercado[237]. Es por lo que el legislador dominicano, además de procurar responder a las demandas habitacionales, se dispuso ampliar y constituir un verdadero sistema de crédito territorial para la República Dominicana, en lo que a la garantía hipotecaria se refiere, considerando tanto las operaciones activas sobre concepción de préstamos hipotecarios a través de nuevos instrumentos, como las pasivas procuradoras de refinanciamiento por medio de la emisión de valores hipotecarios[238]. Es por lo que se introducen instrumentos financieros como las letras hipotecarias, bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias, contratos de participación hipotecaria, mutuos hipotecarios, contratos de fondos cerrados de inversión, valores hipotecarios titularizados y otros. Estos instrumentos crean medios de acceso a la financiación de los créditos hipotecarios, herramientas que permiten la confluencia de capital destinado a la financiación de la vivienda cuya garantía suelen ser los derechos adquiridos por las entidades de intermediación financiera respecto a los inmuebles adquiridos a través de los préstamos hipotecarios.

Dígase, el recién incorporado sistema de crédito de la República Dominicana procura refinanciar los créditos hipotecarios y con ello ampliar las plazas de préstamos destinados a la vivienda o a los bienes inmuebles en general. Lo que constituye un verdadero sistema de crédito territorial, donde las hipotecas trabadas a favor de una institución bancaria o intermediación financiera, como garantía de los préstamos hipotecarios otorgados, representa a su vez un medio y garantía para la refinanciación del crédito. Estos nuevos instrumentos poseen sus características propias, compartiendo bondades en común, como la oportunidad de que las entidades financieras recuperen el crédito en plazos relativamente cortos e interés inferiores a los asignados a su deudor principal, permitiéndoles incluso mantener el disfrute de beneficios. Con la inclusión de estos instrumentos se puede lograr la dinamización del crédito territorial, que se logra con la movilización de las hipotecas[239], al contemplarlas no solo como un medio de garantía, sino también como un activo, tomando en cuenta que suponen un medio para la rápida recuperación del crédito y evitan la descapitalización de las instituciones de intermediación financiera.

---

[237] La OCDE en su estudio del mercado financiero dominicano estableció que el mejoramiento del sistema financiero de una economía es de suma importancia para su crecimiento y desarrollo. Recomendando tener en cuenta que el sistema financiero y los movimientos de capital permanecen estrechamente relacionados, pudiendo los sistemas financieros canalizar las inversiones hacia actividades de mayores rendimientos. Aclarando que tanto el crecimiento económico, como la reducción de la pobreza están ligados al desarrollo financiero de un Estado. Ver informe de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), "El mercado de capitales en República Dominicana: aprovechando su potencial para el desarrollo, OCDE Publishing", 2012, pág. 37.

[238] NASARRE AZNAR, Sergio, *La garantía de los valores hipotecarios, op. cit.*, págs. 956-957.

[239] NASARRE AZNAR, Sergio, *La garantía de los valores hipotecarios, op. cit*., págs. 29-33.

De lo anterior que se entienda que el mercado hipotecario dominicano presenta grandes avances y un significativo desarrollo al implementar, aun de forma incipiente, los nuevos instrumentos jurídicos financieros acogidos por su ordenamiento, mediante la referida Ley 189-11[240]. Las novedades financieras han dado lugar a la expansión de la cartera hipotecaria; a la restructuración del antiguo sistema de captación de depósitos a corto plazo para la oferta de los distintos productos financieros y a la exploración del mercado de valores y titularizaciones hipotecarias. El mercado financiero dominicano se fortalece, acercándose al nivel de los mercados financieros internacionales más avanzados, persiguiendo una mayor producción y captación de capital, entre tanto con la finalidad de ofrecer mayor volumen de préstamos hipotecarios y apoyar el sector de la construcción en el país, para con ello combatir el déficit habitacional que le afecta y al continuo crecimiento económico[241]. Aunque queda pendiente la implementación de mecanismos financieros que puedan satisfacer las necesidades crediticias de aquellos descartados como sujetos de créditos por el sistema tradicional, ya sea a través de la microfinanciación o de la intervención del Estado como aval de estos créditos u otorgante de subsidios públicos directos.

3.2 Los instrumentos de crédito como vía de acceso a la vivienda

La financiación de la vivienda es y debe ser un elemento central de toda política habitacional. Este medio debe concebirse viable y sostenible, por lo que deben proporcionarse opciones que ofrezcan rentabilidad a los agentes privados participantes en el mercado; y, del mismo modo, participación financiera del Estado en forma de inversión de recursos destinados al sector de la vivienda. Por lo que los medios financieros deben resultar opciones adecuadas a la capacidad de pago de los potenciales prestatarios; pues en caso contrario, una fracción de la población, aquella con menores ingresos, quedará al margen de las operaciones del mercado. Por ello debe considerarse la situación de que los precios de las viviendas suelen superar los ingresos de los demandantes, razón por la que la adquisición de la vivienda, sólo resulta viable mediante la disponibilidad de un crédito a largo plazo, que permita diferir en el tiempo la presión que dicho precio ejerce sobre el ingreso familiar, y con ello hacer posible la compra de tal bien[242]. Sin duda, la hipoteca acompaña el inmueble en todo su trayecto, de manera que tiene lugar desde su proceso de construcción y promoción hasta los créditos individualizados para cada unidad solicitada por los compradores, proceso que puede extenderse conforme a las ventas sucesivas de dicho inmueble[243].

---

[240] La sección I de la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 13 de julio del 2011, define los tipos de valores e instrumentos introducidos a los fines de dinamizar el mercado hipotecario de la República Dominicana, entre estos: Letras hipotecarias, bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias, contratos de participación hipotecaria, mutuos hipotecarios, contratos de fondos cerrados de inversión, valores hipotecarios titularizados y otros.

[241] Especialmente respecto a los instrumentos hipotecarios introducidos por la Ley 189-11, como sus avances en materia de titularización y mercado de valores.

[242] GONZÁLEZ ARRIETA, Gerardo M., "El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina", *Revista CEPAL*, No. 122, 2002, pág. 9.

[243] CAMPOS ECHAVARRÍA, José Luis, *La burbuja Inmobiliaria española*, *op. cit.*, págs. 88-89.

La cuestión es que en América Latina, incluida la República Dominicana, por lo general, los instrumentos o medios financieros para el acceso a la vivienda son los ofrecidos por las instituciones bancarias privadas, bancos múltiples o asociaciones de ahorros y préstamos, que se abastecen principalmente de los ahorros familiares provenientes de depósitos por corto plazo, lo que conllevan una alta tasa de interés y un rígido sistema de acceso, de forma que se pueda garantizar la recuperación del crédito o disminuir los márgenes de riesgo de pérdida del capital, comprendiendo un mercado pequeño y poco desarrollado[244]. Los préstamos hipotecarios representan el principal instrumento financiero de acceso a la vivienda formal en Latinoamérica. De donde se destaca que la inflexibilidad de los créditos hipotecarios o aquellos destinados a la adquisición de la vivienda, justifica que el sector informal produzca alrededor del setenta y cinco por ciento (75%) del total de las viviendas construidas anualmente, utilizando prácticas y materiales de construcción inadecuados, así como financiación propia e informal, con altas tasas de interés y de corto plazo[245]. Lo anterior es la consecuencia de la negación de las entidades financieras a otorgar créditos al sector de bajos ingresos debido a la imposibilidad que le supone a este grupo justificar de manera convencional los ingresos familiares; la precaria legalidad de la tenencia del suelo; la falta de garantías adecuadas; y las exigentes regulaciones preventivas para la clasificación de préstamos a las que no podrían someterse[246].

Es justo debido a la situación señalada anteriormente, por lo que el legislador dominicano ha derribado los muros que separaban el mercado hipotecario dominicano de las prácticas internacionales, facilitando, con la entrada en vigor de la Ley 189-11, un escenario financiero dotado de instrumentos emergentes para el financiación de las viviendas, de forma que en adelante se puede contar con otros recursos, además de los simples depósitos de ahorros familiares, ampliando así el mercado hipotecario. Se procura el desarrollo del mercado de capitales, agentes inversores, y disponibilidad de fondos a largo plazo por vía de un mercado secundario de hipotecas en el cual los créditos para vivienda son primero vendidos, por lo general a conductos especializados en adquirir hipotecas de diferentes prestamistas, con cuyo respaldo se emiten título-valores que son adquiridos por inversores[247]. Estas estructuras financieras permiten a los prestamistas obtener una rotación más efectiva de los recursos, ya que los créditos se transferirían a los balances de las instituciones especializadas adquirentes, dejando un mayor flujo de capital que podría permitir la ampliación de la cartera de préstamos hipotecarios tanto en oferta como en plazo de duración, así como ofrecer mejores tasas

[244] BOUILLON, Cesar Patricio (ed.), "Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe", *op. cit.*, pág. 233.
[245] SARKAR, Sohini y MCKEE, Katharine W., "The Future of Housing Microfinance in the United States", en BRUCE FERGUSON F. D. (Dir.), *Housing microfinance: a guide to practice*, Michigan: Kumarian Press, Inc., 2004, págs. 235-258.
[246] GONZÁLEZ ARRIETA, Gerardo M., "El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina", *op. cit.*, pág. 68.
[247] GONZÁLEZ ARRIETA, Gerardo M., "El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina", *op. cit*., pág. 14.

de interés en el tiempo a razón de la libertad y eliminación de la retención del encaje legal[248]. Aunque continúa siendo una tarea pendiente la flexibilización o reducción de la extensa y rígida lista de requerimientos para considerar a una persona como sujeto de crédito y con ello permitirle el acceso a los créditos hipotecarios para la adquisición de una vivienda.

Es por lo que con la entrada en vigor de la ley 189-11, en la república Dominicana, aunque de manera incipiente, se ha autorizado y motivado a las entidades de intermediación financiera a la inclusión en los nuevos instrumentos financieros, por este ordenamiento, pues desde hace décadas han sido implementados de manera eficiente en otras legislaciones capaces de financiar los préstamos hipotecarios ofrecidos por las mismas instituciones y con ello su recapitalización y posibilidad de otorgar nuevos préstamos hipotecarios. El Reglamento, dictado por la Junta Monetaria de la República Dominicana[249], para la implementación de estos nuevos instrumentos financieros, rige la emisión de valores e instrumentos hipotecarios, a fin de facilitar la financiación de la vivienda y la construcción en la República Dominicana. Destacando que dicho Reglamento establece que tendrán potestad de emitir los nuevos instrumentos financieros para la dinamización y recaudación de capital para el mercado hipotecario los bancos múltiples; bancos de Ahorro y Crédito; asociaciones de ahorros y préstamos; el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción; y cualesquiera otras entidades que autorice la Junta Monetaria.

El referido reglamento, junto a la Ley 189-11, define y regula los principales instrumentos financieros de novedad de la siguiente manera:

a) Letras Hipotecarias, como valores de oferta pública representativos de deuda, emitidos por las entidades de intermediación financiera, como mecanismo de financiación para préstamos hipotecarios para la construcción

[248] El citado autor, GONZÁLEZ ARRIETA, Gerardo M., explica de manera muy simplificada el funcionamiento de la referida estructura: "básicamente concurren de manera activa tres agentes el originador, el conducto y los inversores (quedando de manera pasiva el deudor hipotecario, el administrador de cartera, si es diferente del originador, el clasificador de riesgo, el representante de los tenedores de bonos, el custodio de los títulos valores, etc.). El originador cede activos a cambio de pronta liquidez, aminorando su requerimiento de capitalización para efectuar nuevos créditos, por lo que pasa a ocupar el puesto de administrador de la cartera. Por su parte, el conducto aísla los activos adquiridos del patrimonio del originador y también del patrimonio del propio conducto, mejora la calidad crediticia del activo subyacente y estructura un título con mejor riesgo, y finalmente, el inversor adquiere un título rentable, líquido y seguro. El proceso de secularización de hipotecas permite básicamente dos resultados: (a) la transformación de los plazos de vencimiento de los activos, lo que para una institución que otorga créditos para vivienda de largo plazo es de singular importancia, facilitándole un mejor calce de plazos entre activos y pasivos a base de una rotación más rápida de los recursos, y (b) la difusión de los riesgos inherentes a los activos hipotecarios, trasladándolos y dispersándolos al mercado de capitales".
GONZÁLEZ ARRIETA, Gerardo M., "El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina", *op. cit*., pág. 72.

[249] Resolución de la Junta Monetaria, de fecha 20 de septiembre del 2011, sobre Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios derivados de la Ley No.189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana de fecha 16 de julio del 2011.

y/o adquisición de viviendas, en su origen, es decir con el nacimiento de la hipoteca que genera la primera venta del inmueble de que se trate.

b) Bonos Hipotecarios, como valores de oferta pública representativos de deudas a largo plazo[250], emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la garantía de préstamos hipotecarios existentes registrados en el activo de las mismas, cuya garantías podrán estar constituidas por hipotecas de segunda venta en adelante, siempre que las condiciones sean compatibles con las consignadas en los referidos títulos.

c) Cédulas Hipotecarias, instrumentos a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la finalidad de captar recursos directamente del público para financiar préstamos hipotecarios a la vivienda y al sector hipotecario en general, los cuales a su vez constituyen su garantía.

d) Contratos de Participación Hipotecaria como acuerdos legales o instrumentos de deuda suscritos o emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la garantía de préstamos hipotecarios registrados en el activo de las mismas, cuyo derechos y garantías son cedidos a los inversores mediante contrato, con lo cual constituyen la garantía primaria del instrumento de deuda emitido.

e) Mutuos Hipotecarios Endosables, préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados directamente del público por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, mediante título de crédito constituido por la escritura pública en la que consta para esos fines, que tienen como garantía el primer rango de la hipoteca sobre bienes inmuebles presentados por el deudor, y consignan la estipulación previa de que pueden ser cedidos a terceros.

f) Mutuos Hipotecarios no Endosables, préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados directamente del público por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, mediante los instrumentos habituales de captación, que tienen como garantía el primer rango de la hipoteca sobre bienes inmuebles presentados por el deudor y consignan la estipulación previa de que no pueden ser cedidos a terceros.

[250] GALLAGHER, James, "Bonos de titulización de hipotecas en etapa poscrisis: mientras más cambian las cosas ,más siguen siendo igual", en ALEGRÍA DE PINILLOS, Francisco José (Dir.), "Monográfico sobre urbanismo, vivienda y derechos: una aproximación internacional e interdisciplinaria", *Revista de Derecho urbanístico y medio ambiente,* No. 297, 2015, págs. 307 y 308.

g) Valores fideicomisos, valores a largo plazo respaldados por fideicomisos de oferta pública o por fideicomisos en garantía, entre otros, teniendo en cuenta que para la emisión de estos valores la entidad de intermediación financiera debe contar con la autorización y certificación de la Superintendencias de Bancos y de Valores.

Conforme al artículo 5 del Reglamento unificado de valores e instrumentos hipotecarios[251] "las entidades de intermediación financiera podrán financiar préstamos hipotecarios para la adquisición, ampliación, remodelación y construcción de viviendas, obteniendo los recursos para tales fines, mediante la emisión de Letras Hipotecarias, por igual monto que dichos préstamos". Para lo anterior se determina un procedimiento especial, en el que destacan:

a) la estructuración de un prospecto de colocación de Letras Hipotecarias, conforme a la Ley de mercado de valores;
b) el ofrecimiento por parte de la entidad a los clientes o demandantes de nuevos préstamos hipotecarios, que generan hipotecas de primera ventas, la posibilidad de financiar dichos préstamos mediante la colocación de Letras Hipotecarias;
c) la suscripción del contrato de Letra Hipotecaria, que confiere a la entidad los derechos de titularizar la hipoteca,
d) obtenida la autorización de oferta pública para la emisión de Letras Hipotecarias, las entidades podrán colocar dicho producto en el mercado de valores con el propósito de captar del público los recursos destinados a financiación hipotecaria;
e) los inversores adquirentes de las Letras Hipotecarias entregaran los recursos a los intermediarios de valores o a la entidad emisora según corresponda; y
f) la entidad financiera con los recursos captados desembolsará las financiaciones hipotecarias pre-aprobados.

El artículo 6 del referido Reglamento, de igual modo, estipula que "las entidades de intermediación financiera podrán colocar Bonos Hipotecarios garantizados por préstamos hipotecarios previamente concedidos y preseleccionados de la cartera hipotecaria de la entidad de que se trate". Para lo que se estipula un procedimiento muy similar al de la emisión de Letras Hipotecarias, con la particularidad de que el cien por ciento (100%) de los recursos captados por la emisión de Bonos Hipotecarios deberán ser destinos a préstamos hipotecarios de viviendas o para la construcción en general, además de que a diferencia de las Letras hipotecarias para la que se exige la generación de primera hipoteca y que se financiaran desde el principio con los recursos captados del público, los Bonos Hipotecarios podrán sustentarse en préstamos ya existentes en la

[251] Dictado por resolución de la Junta Monetaria de la República Dominicana, en fecha 20 de septiembre del 2011.

entidad. Ambos instrumentos hipotecarios serían supervisados por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, mediante un control sistematizado.

Conforme al artículo 14 del referido Reglamento, en complementación del artículo 73 de la Ley 189-11, tanto las Letras Hipotecarias como los Bonos Hipotecarios deberán ajustarse a las siguientes características:

a) ser de oferta pública, inscritas en el registro de mercado de valores;
b) ser nominativas, físicas y anotadas;
c) ser emitidas en moneda nacional por la entidad o a través de intermediarios de valores autorizado;
d) para las Letras hipotecarias, el monto y el plazo de la emisión deberá ser igual al del préstamo hipotecario;
e) ambos instrumentos podrán colocarse a un plazo de cinco (5) a treinta (30) años, con tasas de interés fijas o variables; y
f) la garantía tanto de las Letras Hipotecarias como de los Bonos Hipotecarios será global para cada serie, respaldada tanto por la solvencia del emisor como por las propias hipotecas o por la cartera de préstamos hipotecarios, según corresponda.

Los deudores preseleccionados para la gestión de hipotecas, mediante estos instrumentos, deberán tener un historial de crédito de primera línea y capacidad de pago verificable[252], de manera que los préstamos cuenten con calificación entre A y B. En cuanto a la financiación de viviendas de bajo costo, los deudores deberán ser beneficiarios de una cuenta de ahorro programada de las contempladas y creadas al amparo de la Ley 189-11. De lo anterior se evidencia que se ha dejado al margen del alcance y disfrute de los beneficios de estos instrumentos a un rango significativo de la población, específicamente los de bajos ingresos, amparados en la necesidad de garantizar estos créditos.

[252] CASASOLA DÍAZ, José María, LÓPEZ JIMÉNEZ, José María y TORRES CASERO, José Antonio, *La cesión y titulización del crédito hipotecarios*, Barcelona: Wolters Kluwer España, S.A., 2017, págs. 15 y 23. En ese mismo sentido, KARA, Alpe, MARQUES-IBANEZ, David y ONGENA, Steven, "Securitization and credit quality", *European Central Bank*, No. 2009, febrero del 2017, pág. 8. CREMADES, Víctor, SANABRIA MARTIN, Antonio, PRATS ALBENTOSA, Lorenzo, NASARRE AZNAR, Sergio, GARCÍA TERUEL, Rosa María y VALL RIUS, Anna, *Vivienda y financiación: la oferta del crédito en el nuevo mercado hipotecario y otras formas de acceso a la vivienda*, *op. cit*., pág. 14. De lo anterior que no se pretende atentar contra la seguridad del crédito, sino que para aquellos sujetos imposibilitados de acceder al mismo existan otros instrumentos que habiliten el acceso a la vivienda, en cualquier de sus modalidades.

En ese mismo sentido, los préstamos hipotecarios financiados a través de letras hipotecarias y bonos hipotecarios, deberán cumplir las siguientes características:

a) el monto del prestamos hipotecario, en el caso de las letras hipotecarias, no podrá exceder del ochenta por ciento (80%) del valor de la tasación del inmueble ofrecido en garantía;
b) los préstamos que respaldan estos instrumentos hipotecarios, deberán concederse en un plazo entre cinco (5) a treinta (30) años;
c) la tasa de interés en el caso de los préstamos hipotecarios financiados con letras hipotecarias, deberá ser la misma estipulada en el facsímil de este valor de oferta pública, en el caso de los bonos hipotecarios prevalecerá la tasa promedio ponderado de la cartera de préstamo existente que los respalda;
d) la garantía deberá constituirse con hipoteca de primer rango sobre el inmueble financiado a favor de la entidad de intermediación financiara que otorgue el préstamo hipotecario, la que en ese mismo rango no podrán garantizar otras obligaciones;
e) las viviendas que sirvan de garantía a estos instrumentos deberá contar con el seguro contra siniestros por todo el tiempo del contrato[253];
f) el pago de los cupones se gestionan en periodicidad trimestral para las Letras Hipotecarias, y para los Bonos Hipotecarios trimestral, cuatrimestral o semestral; y
g) las cuotas mensuales no podrán exceder, en los casos de la cartera que respalde las emisiones de Letras Hipotecarias, del treinta por ciento (30%) del ingreso conjunto del prestatario.

Respecto a los recursos obtenidos a través de estos instrumentos hipotecarios, estarán sujetos, conforme al artículo 30 del Reglamento en cuestión, a las siguientes condiciones:

a) no serán objeto de encaje legal;
b) los pasivos que representan la emisión de Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios, serán intransferibles por parte de la entidad emisora; y
c) serán inembargables, y no podrán ser objeto de oposiciones, gravámenes u otras acciones, en base a lo dispuesto en los Artículos 75 y 76 de la Ley No.189-11.

[253] De manera opcional las entidades de intermediación financiera podrán asegurar sus préstamos hipotecarios a través de pólizas de seguros privados o coberturas de seguros de Fomento de Hipotecas Aseguradas, FHA, que de acuerdo al capítulo II de la Ley 189-11, artículos 85 y siguientes, son modalidades de seguros que cubren los incumplimientos de pago de los deudores, que podrían incluso asegurar el mejor funcionamiento de los instrumentos hipotecarios introducidos por la referida Ley.

A lo anterior se puede agregar que las entidades de intermediación financiera podrán cobrar una comisión por la administración del activo y el pasivo conformado en cada caso por las letras hipotecarias y bonos hipotecarios y los respectivos préstamos que los respaldan, lo que se entiende podría encarecer el financiamiento, cuando suponen estos instrumentos medios para garantizar el acceso a la vivienda digna al proporcionar mayor liquidez bancario. Tomando en cuenta además que estos instrumentos exigen gastos globales cargados al prestatario, que se podrían desglosar de la siguiente manera:

a) pago de impuestos de transferencia inmobiliaria;
b) derechos de inscripción en el Registro de Títulos;
c) gastos legales o de cierre para la formalización del contrato del préstamo;
d) prima de seguro de siniestros;
e) prima de seguro contra incumplimiento de pago del deudor, en caso de que aplique;
f) prima de seguro de vida;
g) costo de la tasación del inmueble hipotecado;
h) redacción y notarización de contrato hipotecario;
i) comisión administrativa; y
j) otros, los cuales deben ser especificados.

Los anteriores igual serán exigidos para préstamos hipotecarios simples, sin respaldo de algún instrumento hipotecario especial, pues a diferencia de otras legislaciones donde estos gastos se comparten con la entidad de intermediación financiera[254], en el sistema financiero dominicano todos son asumidos únicamente por el prestatario beneficiario del crédito hipotecario.

[254] Tal cual el caso del Reino de España donde a través de la sentencia No. 705/2015, del Tribunal Supremo, de fecha 23 de diciembre del 2015, se determinó que debe existir un mínimo de equidad en la carga de los gatos relativos al registro y constitución de la hipoteca, pues ciertamente es el prestador quien resulta privilegiado al asegurar su crédito con dicha inscripción y documentación.
"Baste recordar, en lo que respecta a la formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas (necesaria para la constitución de la garantía real), que tanto el arancel de los notarios, como el de los registradores de la propiedad, atribuyen la obligación de pago al solicitante del servicio de que se trate o a cuyo favor se inscriba el derecho o solicite una certificación. Y quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, el prestamista, pues así obtiene un título ejecutivo (artículo 517 LEC), constituye la garantía real (arts. 1875 CC y 2.2 LH) y adquiere la posibilidad de ejecución especial (art. 685 LEC). En consecuencia, la cláusula discutida no solo no permite una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral, sino que hace recaer su totalidad sobre el hipotecante, a pesar de que la aplicación de la normativa reglamentaria permitiría una distribución equitativa, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista. Lo que conlleva que se trate de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada; y que, además, aparece expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas (art. 89.2 TRLGCU)"…
"De tal manera que la entidad prestamista no queda al margen de los tributos que pudieran devengarse con motivo de la operación mercantil, sino que, al menos en lo que respecta al impuesto sobre actos

Además de las letras hipotecarias y los bonos hipotecarios, las entidades de intermediación financieras con la finalidad de captar recursos directamente del público, podrán emitir cédulas hipotecarias; contratos de participación hipotecaria; mutuos hipotecarios endosables y mutuos hipotecarios no endosables, según el artículo 72, literales de la c) a f), de la Ley 189-11. Siempre que el cien por ciento (100%) de los recursos captados a través de estos instrumentos se destinen de manera exclusiva a la financiación de la construcción, adquisición y remodelación de viviendas, así como a la construcción en general, bajo supervisión de la Superintendencia de Bancos, conforme al artículo 42 del Reglamento unificado de valores e instrumentos hipotecarios. Para la emisión de estos valores se requiere el seguimiento de un procedimiento muy similar a los exigidos para la emisión de letras hipotecarias y bonos hipotecarios. Estos instrumentos tendrán las siguientes características:

a) nominativos, endosables y de impresión física, según corresponda;
b) emitidas en serie colocadas al público;
c) el monto de emisión de los instrumentos, en conjunto con todos sus características, deberán ser proporcionales a los préstamos hipotecarios a ser otorgados;
d) el pazo de colocación de estos instrumentos será de un año (1) a quince años (15) que deberá ser igual al préstamo hipotecario a otorgar;
e) los cupones a los inversores se pagaran mensual, comprendiendo tanto interés como capital; y
f) están sometidos al encaje legal. Cada uno de estos además con sus características especiales.

De manera particular, conforme al artículo 52 del analizado Reglamento, los préstamos hipotecarios para las viviendas financiadas con cédulas hipotecarias, los que sustentan los contratos de participación, los mutuos endosables o mutuos no endosables tendrán las características siguientes:

a) el monto del préstamo no podrá exceder del ochenta por ciento (80%) del valor de la tasación del inmueble en garantía;
b) aunque los préstamos serán garantizados con la inscripción de una hipoteca en primer rango, se podrán admitir inscripciones en segundo rango, siempre que el avalúo sea suficiente para respaldar el crédito;
c) se otorgarán en un plazo comprendido entre un año (1) a quince años (15); y
d) se podrán acordar tasas de interés fijas o variables.

---

jurídicos documentados, será sujeto pasivo en lo que se refiere a la constitución del derecho y, en todo caso, la expedición de las copias, actas y testimonios que interese y que, a través de la cláusula litigiosa, carga indebidamente sobre la otra parte contratante"…

Estos tipo de instrumentos permiten además de la dinamización de la cartera hipotecaria, la recaudación de capital extranjero para destinar al sector inmobiliario[255] nacional, de modo que los referidos instrumentos pueden ser colocados en el exterior conforme a la calificación crediticia del colocador. En los países más desarrollados y con experiencia en la implementación de estos instrumentos financieros tales como Estados Unidos de América o España[256], en este último, el veinte por ciento (20%) de los préstamos hipotecarios se financian mediante la emisión de cédulas hipotecarias garantizadas por hipotecas que se colocan fuera en más de un cincuenta por ciento (50%), del mismo modo un quince por ciento (15%) de los créditos hipotecarios se obtienen de los balances bancarios en sociedades especializadas que emiten títulos con garantía de los créditos comprados colocados principalmente entre instituciones de inversión en mercado interior y exterior, colocando cerca del sesenta por ciento (60%) del total, en entidades de crédito, fondos de inversión, fondos de pensiones, compañías de seguros, entre otros. Y en Estados Unidos la mayor parte de los créditos hipotecarios se obtienen mediante titularización por cuanto el porcentaje de crédito hipotecario titularizado asciende al cincuenta y cuatro por ciento (54%), saliendo en su gran mayoría de los balances bancarios [257]. De modo que esta novedad en la República Dominicana representa una oportunidad de dinamización del mercado hipotecario y de captación de capital para el desarrollo del parque habitacional, tanto para destinarlo a la reparación de su calidad y desarrollo, como respecto del número de nuevas unidades adheridas.

Continuando con el analizado reglamento, es preciso destacar que aunque el mismo facilita la inclusión de nuevos instrumentos, no quiere decir que con ello se flexibilizan las normas de acceso a la financiación hipotecaria. Aunque representa una ampliación de la cartera hipotecaria, los adquirentes de valores de igual modo deben garantizar su crédito, de forma que se exige que sea otorgado a un sujeto de crédito con bases suficientes para responder a las cuotas de lugar. Esto es así que en el caso de optar por la emisión de letras hipotecarias en primera venta, para financiar un préstamo mediante la colocación de valores, se deberá evaluar la condición de sujeto de crédito del prestatario, conforme a las normas vigentes establecidas para tales fines. En ese mismo sentido, es preciso destacar la importancia de los subsidios habitacionales directos como instrumentos alternativos o atenuantes en el entorno de la financiación de una vivienda, pues los mismos permiten la reducción del endeudamiento y con ello la posibilidad de acceso a los financiamientos hipotecarios del mercado bancario. Del mismo modo, los subsidios pueden llegar a considerarse estimulantes del desarrollo del ahorro previo. En este mismo tenor, los subsidios pueden aprovecharse también sobre las tasas de interés hipotecario, lo que resulta de suma atracción para los prestatarios,

[255] NASARRE AZNAR, Sergio, *La garantía de los valores hipotecarios*, *op. cit.*, pág. 272.
[256] Considerado como uno de los grandes emisores de este tipo de valores de Europa. Ver: CASASOLA DÍAZ, José María, LÓPEZ JIMÉNEZ, José María y TORRES CASERO, José Antonio, *La cesión y titulización del crédito hipotecarios*, *op. cit.*, pág. 41.
[257] CAMPOS ECHAVARRÍA, José Luis, *La burbuja Inmobiliaria española*, *op. cit.*, pág. 101.

pues la seguridad de una cuota fija planificada, supone la tranquilidad de que las cuotas no subirán o se consignen únicamente al pago de los intereses bancarios[258].

La planificación y protección de vivienda se basa esencialmente en normativas de fomento, dirigidas a impulsar la construcción de viviendas y facilitar económicamente el acceso al disfrute de las mismas. Es por lo que las medidas financieras adquieren un papel preponderante, que junto a la orientación de los recursos públicos y privados destinados al subsector de la vivienda, de permanecer en relación directa, podrían alcanzar con eficiencia la materialización del Derecho constitucional de la vivienda. Para lo que se debe tener claro, de qué modo y en que cuantías se deben financiar las viviendas para conseguir la garantía de su acceso general[259]. El Estado debe velar por que la mayoría de la población se considere capaz de acceder al financiamiento, pues con ello se garantiza a su vez el derecho al acceso de un vivienda digna y adecuada, lo que es posible con la revisión del sistema laboral, los salarios mínimos, el desarrollo económico y los incentivos habitacionales tanto a los desarrolladores con a los adquirentes, ya sea por medio de subsidios directos o exenciones fiscales a las actividades económicas directamente relacionadas con la vivienda de venta, alquiler o cualquier otra forma.

Además de los instrumentos financieros mencionados, tomando en cuenta las dificultades de acceso al mercado hipotecario de las comunidades de bajos ingresos, a razón de un perfil de alto riesgo de impago, se podrían explorar los sistemas o programas de microfinanciación, que se perfilan como un nicho creciente de financiación para la vivienda[260], aun se para viviendas de alquiler, a los fines de evitar la exclusión del mercado financiero de estos posibles prestatarios[261], evitando además que sean sometidos al pago de altas tasas de interés o condiciones abusivas ofrecidas en el mercado informal[262]. Los microcréditos podrían representar una opción para la financiación de viviendas asequibles, tanto en propiedad como en alquiler, incluso para esta última podrían concederse pequeños préstamos para los depósitos o fianzas y primeros meses de renta, que les ayudaría incluso a crear un historial crediticio, generando la oportunidad de financiaciones más altas en el mercado principal. Las personas a las que el mercado financiero principal no considera como sujetos de

[258] GONZÁLEZ ARRIETA, Gerardo M., "El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina", *op. cit*., págs. 17-18.
[259] MUÑOZ CASTILLO, José, *El derecho a una vivienda digna y adecuada*, *op. cit.*, pág. 181.
[260] ABHAS K., Jha, "La vivienda popular en América Latina y el Caribe", *op. cit*., pág. 4.
[261] CASTRO COTÓN, Manuel y ROMERO CASTRO, Noelia, "Responsabilidad social en el sector financiero. Situación en España", en FERNÁNDEZ-ALBOR BALTAR, Ángel (Dir.), *Empresa responsable y crecimiento sostenible: aspectos conceptuales, societarios y financieros*, *Revista de Derecho de sociedades*, No. 38, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2012, págs. 221 y 222.
[262] NASARRE AZNAR, Sergio y SIMÓN MORENO, Héctor, "Un paso más en la protección de los deudores hipotecarios de vivienda: la directiva 2014/17/UE y la reforma del Código de consumo de Cataluña por la Ley 20/2014", *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, No. 139, 2015, pág. 13.

créditos hipotecarios, podrían ser atendidos por los microcréditos, cuyo procedimiento se podría adecuar a las estrategias o necesidades de viviendas identificadas[263].

En definitiva, el sector bancario privado desempeña un rol decisivo en el mercado inmobiliario, pues representa la principal fuente de financiación, tanto para desarrolladores e inversores inmobiliarios, como para compradores o usufructuarios quienes demandan las viviendas, de modo que el sector bancario controla el monto global de créditos en el sector vivienda[264]. Por lo cual, en el momento de buscar soluciones al importante déficit habitacional que afecta a la República Dominicana, debe prestarse especial atención al sector financiero, y podría decirse que así se ha hecho con la implementación de la reciente Ley 189-11, que ha introducido y alentado al desarrollo de los fidecomisos inmobiliarios e instrumentos financieros novedosos para el mercado hipotecario dominicano, los que de alguna forma representa una alternativa de relajación del financiamiento al contar con los diferentes aportes de los intervinientes. La normativa, además, en apoyo del sector inmobiliario, y con la intención de responder de manera efectiva al Derecho de la vivienda, consagrado en el artículo 59 de la Constitución dominicana, ha procurado dinamizar el mercado hipotecario, introduciendo nuevos mecanismo financieros e instituciones jurídicas, capaces de desarrollar la construcción formal y el acceso a un mayor número de créditos hipotecarios, que aunque incipientes a la fecha las implementaciones han dado resultados muy positivos, quedando pendiente únicamente idear una metodología que permita flexibilizar los requerimientos institucionales o idear soluciones de apoyo a la población de ingresos más bajos discriminada por el mercado hipotecario privado; ya sea mediante la intervención directa del Estado en cuanto los financiamientos de lugar, como garante o a través de programas de financiación pública, retributiva.

3.3 Características del sistema dominicano de financiación inmobiliaria

Tal como se ha visto anteriormente, el mercado inmobiliario dominicano requiere ante todo intervención financiera, la cual proviene de distintas instituciones, públicas y privadas. Las principales instituciones, facilitadoras de financiación a la vivienda son: el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), para viviendas sociales de tipo económicas; el Banco Nacional de la Vivienda (BNV), de recursos mixtos, público-privado, para el fomento y desarrollo habitacional dominicano; y los bancos comerciales, asociaciones o bancos múltiples, entidades privadas, quienes se encargan de la financiación hipotecaria en su mayoría; y a lo que en ocasiones podría agregarse la intervención estatal directa a través del Banco Central Dominicano, por medio de liberación de encaje legal destinado a la promoción de préstamos hipotecarios. A pesar

[263] SARKAR, Sohini y MCKEE, Katharine W., "The Future of Housing Microfinance in the United States", *op. cit.*, págs. 235-258.
[264] SABATINI, Francisco, BRAIN, Isabel, CASGRAIN, Antoine, MORA, Pía y POLANCO, Ignacia, "El alquiler en una política habitacional dinámica en Chile", en BLANCO, Andrés G., FRETES CIBILS Vicente y MUÑOZ, Andrés F. (edits.), *Busco casa en arriendo promover el alquiler tiene sentido: promover el alquiler tiene sentido, op.cit.,* pág. 191.

de lo anterior, es el sector privado a través de sus instituciones de intermediación financieras (asociaciones de ahorros y préstamos hipotecarios, bancos múltiples o comerciales), el que lidera y hace posible el acceso a la vivienda de manera completamente privada, interviniendo el solicitante que aporta sus ahorros propios como inicial y la entidad que permite la materialización del acceso a la vivienda por vía de préstamos hipotecarios del capital faltante a largo plazo, materializándose así el Derecho constitucional al acceso a la vivienda adecuada de manera privada.

Dentro de las características más distintivas del mercado hipotecario dominicano, que no es ajeno a la de la mayoría de los mercados hipotecarios latinoamericanos, suele destacarse que las entidades financieras han concentrado su atención en los sectores de ingresos medios, altos o elevados; marginando de alguna manera a los sectores de ingresos bajos a razón de los altos riesgos de insolvencia que no serían amparados con las tasas de interés hipotecario a cobrar[265], por lo que es referido en gran medida a los créditos informales que no podrían ofrecer, por su reducida capacidad económica, montos de financiación hipotecaria o personales muy elevados. Además, se puede destacar al respecto la débil participación del Estado en este sector, por lo que se entiende que replantear una activa participación pública en la financiación de la vivienda es un elemento importante para reducir el déficit habitacionales[266].

[265] SARKAR, Sohini y MCKEE, Katharine W., "The Future of Housing Microfinance in the United States", *op. cit.*, págs. 236-237.

[266] Al respecto se trae a colación las distintas medidas tomadas al respecto en Estados Unidos, que pueden servir de modelo para la posible participación pública en la financiación de la vivienda. Para los primeros compradores el gobierno estadounidense pone a disposición de los interesados, a través de distintas organizaciones, diferentes ayudas tanto para el inicial de adquisición de la vivienda, que suele ser sobre el veinte por ciento (20%) del valor de la vivienda, como para el préstamo hipotecario en general. Destacando las siguientes subvenciones y programas: a) Préstamos FHA, por medio de los cuales la Administración Federal de Vivienda (*Federal Housing Administration*,FHA, por sus siglas en inglés) asegura la hipoteca, ofreciendo una especie de protección a las entidades de préstamos, evitando perdidas en caso de incumplimiento de pago por parte del comprador, además de ofrecer oportunidad para los sujetos con puntuación crediticia baja, tasas de interés competitiva, iníciales bajos y menores costos administrativos; b) Préstamos USDA**,** a través de los cuales el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos presta asistencia para la compra de vivienda en áreas rurales, sin que el interesado necesariamente tenga que comprar u operar una granja, que tienen como principales ventas la no exigencia de monto inicial y tarifas de préstamos hipotecarios ajustadas; c) Programa del buen vecino, *Good Neighbor*, del Departamento de Desarrollo de Vivienda Urbana de los Estados Unidos (*Department of Housing and Urban Development*, HUD,por sus siglas en ingles), destinados a oficiales de la ley, bomberos, técnicos de emergencias médicas y maestros, ofrece asistencia de vivienda que contempla la reducción de hasta cincuenta por ciento (50%) del valor de la misma; d) Préstamos de Fannie Mae o Freddie Mac., entidades respaldadas por el gobierno que trabajan con las entidades financieras locales para ofrecer préstamos hipotecarios a familias de ingresos bajos y moderados, junto a tasas de interés competitivas y un inicial de solo tres por ciento (3%) del valor de la vivienda; y e) Préstamos para renovaciones a través de la sección 203, respaldados por la FHA, destinados a cubrir gastos de reparación de vivienda recuperables, con iníciales mínimos de tres puco cinco por ciento (3.5%), del valor de tasación de la vivienda. SÁNCHEZ, José F., "Subvenciones y programas para primeros compradores de casa", *El Clasificado*, 1 de marzo, 2018.

En este mismo sentido, es característico de los préstamos hipotecarios dominicanos que el monto del capital financiado por las instituciones de intermediación financiera, de manera genérica, no exceda del ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble resultante de una tasación certificada por un tasador autorizado (justo el mismo lineamiento se contempla como requisito para la financiación de préstamos hipotecarios a través de letras hipotecarias, que no deberán exceder del 80% de su tasación[267]). Dicha financiación por lo general se otorga entre plazos de diez (10) y treinta años (30), con tasas de interés variable, de manera excepcional o especial existen contratos mixtos de tasa fijas por intervalos de dos a cinco años y posterior a dicho plazo variables al valor del mercado o sujeta a revisión. Tomando en cuenta que, por modelo general, previo al otorgamiento de un préstamo hipotecario de la evaluación del solicitante debe resultar que las cuotas mensuales resultantes de dicho préstamo no sobrepasen el treinta por ciento (30%) de sus ingresos mensuales, respetando los gastos para el sostenimiento personal o familiar y las emergencias que pudieran resultar. De igual manera, debe destacarse que para la concesión de un préstamo hipotecario para la adquisición de una vivienda, sin distinción alguna, la misma debe contar con su certificado de título legal y demás documentos al día, incluyendo el pago de sus respectivos impuestos, en caso de aplicar[268]. De lo anterior se desprende que, además del desarrollo del mercado hipotecario, deben implementarse a la par mecanismos financieros que permitan de igual modo el acceso a la vivienda, tal cual se ha dicho, podría ser mediante los microcréditos destinados al alquiler o a través del incentivo al desarrollo de fidecomisos inmobiliarios con dedicación exclusiva al mercado de arrendamiento de viviendas formales, aprovechando los instrumentos financieros para captar inversión no solo nacional, sino también extranjera, directa o indirecta, aprovechado la versatilidad de la referida institución.

En ese mismo sentido, se pueden acentuar como características de los préstamos hipotecarios dominicanos la preferencia de ciertas edades en los prestatarios, dependiendo el plazo y monto requerido de la esperanza de vida de los mismos. Del mismo modo, suele exigirse o incluirse de manera efectiva en todo el período del préstamo, seguros contra daños del inmueble hipotecado; seguro de vida del deudor; y seguro de fomento de hipotecas aseguradas ofrecidas por la misma institución bancaria. Las que de acuerdo con las cláusulas contractuales genéricas deben garantizar la seguridad del inmueble en caso de incendios, siniestros, muerte del prestatario, entre otras más, siendo la entidad de intermediación financiera la beneficiaria principal de dicha póliza como compensación del monto adeudado en caso de llegar a ocurrir estos

[267] Artículo 14, literal c, Resolución de la Junta Monetaria, de fecha 20 de septiembre del 2011, sobre Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios derivados de la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana de fecha 16 de julio del 2011.

[268] EL KHAOULI, Pedro y FIORILLO, Carlos, "Financiación hipotecario en la República Dominicana", *op. cit.*, pág. 1.

fortuitos[269]. En la siguiente figura se presenta un esquema recogiendo las principales características de los préstamos hipotecarios en el mercado financiero dominicano.



Figura No. 13. Características de los préstamos hipotecarios en República Dominicana.
Fuente: Características de los préstamos hipotecarios dominicanos, elaboración propia.

También es característico de los préstamos hipotecarios dominicanos operar con capital propio de las entidades bancarias, procedente principalmente de los depósitos recibidos implementando de manera tímida los nuevos mecanismos financieros catalizadores de capital a destinar al mercado hipotecario, ya que las mismas hipotecas en las estrategias económicas modernas representan un producto financiero para captación de capital. Ahora bien, sin contradecir lo anterior, en los últimos años se ha venido trabajando en la dinamización de proveedores de fondos como lo son los fondos de pensiones[270], que dado de que se trata de una estructura en funcionamiento, dentro del sistema dominicano, relativamente joven, representa un grueso importante de capital a dinamizar que puede dirigirse al desarrollo de viviendas económicas.

[269] Revisión de las cláusulas de un contrato de préstamo hipotecario de The Bank of Nova Scotia, Scotiabank de la República Dominicana, en participación con la entidad Fiduciaria BHD, S.A., la desarrolladora Constructora Inversiones Manuel Cabrera y el cliente (prestatario, adquiriente de la vivienda), de fecha 22 de abril del 2015.

[270] Al respecto la Ley 189-11, en su artículo 69, contempla el fondo de pensiones como posible inversor de los instrumentos financieros de tipo fondos cerrados de inversión, fondos mutuos abiertos, así como valores de ofertas públicas originados por operaciones de fideicomisos, o a través de los instrumentos hipotecarios contemplados en el artículo 72 de la referida normativa como Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios que movilizan os créditos hipotecarios y permiten mayor número de préstamos destinados a la adquisición de la vivienda. Lo anterior conforme a sus normativas internas y a las resoluciones de la Comisión Clasificadora de Riesgo y Limites de Inversión (CCRLI).

La Ley 189-11, en su sección VIII, artículos 63 y siguientes, contempla las inversiones provenientes de los fondos de pensiones como medio idóneo para el fomento al desarrollo del mercado inmobiliario, especialmente los relativos a la emisión de valores de oferta pública. Esto a razón de considerar las sumas concentradas en este sistema, potencial como tal, para la inversión en carteras hipotecarias y con ello permitir a las entidades de intermediación financiera la ampliación de la oferta hipotecaria o el otorgamiento de un mayor número de préstamos destinados a la adquisición o rehabilitación de la vivienda. En efecto, la referida ley establece que los fondos de pensiones, podrán adquirir instrumentos financieros[271] tales como los valores de oferta pública originados por operaciones de fideicomisos previamente autorizados, sean estos emitidos por el fiduciario con cargo al patrimonio fideicomitido[272], o por terceros con la garantía de patrimonios fideicomitidos, porque los recursos de los fondos de pensiones pueden ser invertidos en dichos instrumentos, sujeto a las disposiciones de la Ley 87-01 que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social[273]. En las siguientes figuras se ofrecen esquemas de la organización del mercado hipotecario en el que se distinguen la participación de grandes inversores en comparación con la organización del mercado hipotecario dominicano que recién se integra a esta moderna estructuración.

[271] El artículo 97 de la Ley 87-01, sobre el sistema de seguridad social dominicano, dispone la posibilidad de inversión de los fondos de pensiones en instrumentos financieros tales como: depósitos a plazos emitidos por las institución de intermediación bancaria, letras o cédulas hipotecarias emitidas, títulos de deudas de empresas públicas y privadas, acciones de oferta públicas, títulos de créditos, deudas y valores emitidos o garantizados por estados extranjeros, bancos centrales, empresas y entidades bancarias extranjeras o internacionales, títulos de valores, fondos para el desarrollo del sector vivienda, así como cualquier otro instrumento aprobado por el Consejo Nacional de Seguridad Social (CNSS), previa ponderación de la Comisión Clasificadora de Riesgos.

[272] MORAN GARCÍA, Manuel Eduardo, *Derecho de los mercados financieros internacionales*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2002, pág. 128.

[273] Es importante destacar que conforma con la Resolución No. 81, sobre régimen transitorio de los limites de inversión de los fondos de pensiones, del 17 de diciembre del 2013, según el fondo de que se traten las inversiones no podrán exceder ciertos límites, en materia de vivienda, de manera específica: Letras o cédulas hipotecarias emitidas por las instituciones bancarias reguladas y acreditadas, hasta 70% de los valores del fondo; Títulos y valores emitidos por el Banco Nacional de la Vivienda, para el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas, hasta 10% de los valores del fondo; Fondos para el desarrollo del sector vivienda, hasta 20% de los valores del fondo. Además de exigir la inversión en entidades de intermediación financiera que cumplan con el coeficiente de solvencia mínimo establecido por la Junta Monetaria en el Reglamento de Normas Prudenciales de Adecuación Patrimonial. Lo anterior con miras de proteger el capital de los fondos conforme su delicado destino final, la sostenibilidad de los pensionados.

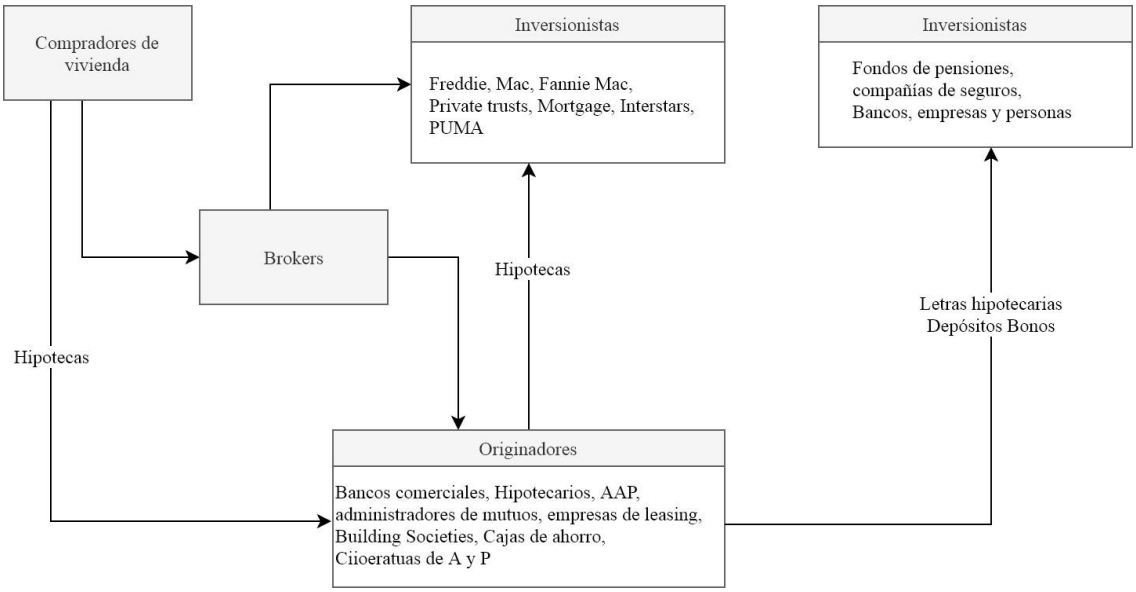


Figura No. 14. Organización del mercado hipotecario mundial.
Fuente: Superintendencia de Pensiones de la República Dominicana.

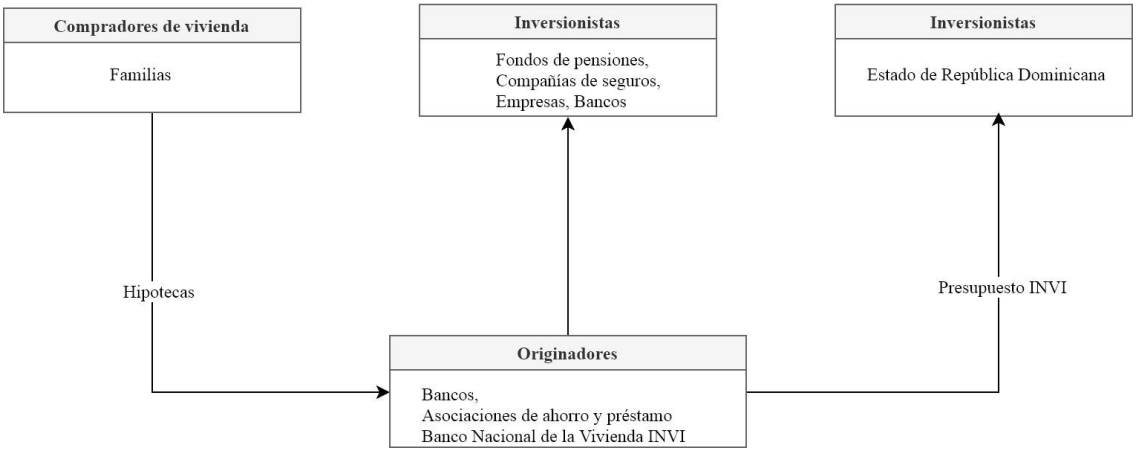


Figura No. 15. Organización del mercado hipotecario dominicano.
Fuente: Superintendencia de Pensiones de la República Dominicana.

3.4 Las problemáticas de acceso a la financiación hipotecaria

Entre las principales causas de la escasez de vivienda en América Latina, se distinguen comúnmente en la mayoría de los estudios sobre el tema, los siguientes factores:

a) la pobreza, a causa del bajo nivel de ingreso y desempleo;
b) la baja disponibilidad de la tierra para los más pobres;
c) las limitaciones de la oferta de vivienda;
d) la urbanización acelerada y la migración del campo a la ciudad;
e) la falta de protección de la propiedad de la tierra;
f) la invalidez de las políticas habitacionales gubernamentales o del marco regulatorio en materia de vivienda;

g) las personas desamparadas como consecuencia de los actos de desalojo, desastres naturales o guerras; y
h) la baja disponibilidad de financiación[274] dirigida al sector de bajos ingresos o de ingresos informales inestables (los más pobres). Este último punto de suma importancia, por considerarse esencial para la efectividad del acceso a la vivienda de manera general.

El principal obstáculo para solucionar el déficit habitacional que aqueja a la población de más bajos ingresos ha sido el acceso a las oportunidades de financiación existentes[275], lo que se ha visto limitado por tres razones básicas: la insuficiente capacidad adquisitiva que impide transformar la demanda potencial en una demanda efectiva; la carencia de garantías satisfactorias para acceder a créditos hipotecarios disponibles; y la imposibilidad de acreditar ingresos permanentes, sobre todo en países con sectores informales importantes. En este ámbito, es clara la insuficiencia del binomio ahorro previo-crédito hipotecario para concretar el acceso a la vivienda, tal cual puede ser factible en los estratos sociales de ingresos más elevados[276]. Por ello se insiste en que el tema de la deficiencia habitacional debe tratarse de manera sectorizada, ideando distintas estrategias conforme a cada grupo demandante. En el caso del grupo de más bajos ingresos o ingresos informales, debe ser el Estado, a través de programas sociales el que se encargue de brindar medios que faciliten el acceso a la vivienda; que no necesariamente debe ser en propiedad, pues como se ha visto el alquiler, al igual que otras formas de tenencia, es también una opción óptima para el disfrute del Derecho a la vivienda digna, siempre que se cuente con la seguridad de habitar una vivienda adecuada de manera estable, lo que además permite que el Estado conserve los inmuebles como activos públicos. En la siguiente figura se ofrece un esquema estadístico de las principales razones del déficit habitacional dominicano, relacionadas con la financiación hipotecaria.

[274] YONG, Zhang, "La carencia de vivienda y el problema de financiación de hogares en América Latina", *op. cit.*, págs. 128-129.
[275] GONZALES ARRIETA, Gerardo M., "El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina", *Revista de la CEPAL*, No. 85, 2005, pág. 116.
[276] GONZALES ARRIETA, Gerardo M., "El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina", *op. cit.*, pág. 16.

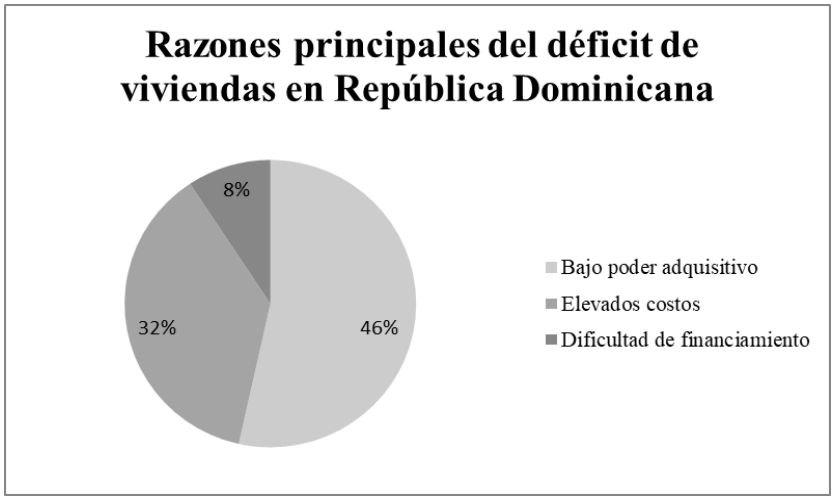


Figura No. 16. Principales razones del déficit habitacional dominicano.
Fuente: autoría propia, datos basados en la recolección de encuetas popular y estadísticas periodísticas dominicanas 2010-2016.

Además de las razones básicas, que limitan el acceso a la financiación por parte de los primeros quintiles socioeconómicos, deben destacarse razones culturales o de costumbre arraigadas en estos extractos, tales como la débil o inexistente cultura de ahorro (que en caso de existir se tramitan por medio de estructuras informales), la carencia de establecimientos financieros próximos a sus comunidades, el alto costo de los servicios financieros, la carencia de historiales crediticios, la falta de planificación económica doméstica, entre otras más. Todo los factores anteriores forman un gran muro que impide a los más vulnerables el acceso a la vivienda por vía del mercado financiero privado, por lo que la única vía que les queda a la población de ingresos bajos, en caso de no lograr la asignación de una vivienda social, es la improvisación de una unidad habitacional deficiente en un entorno vulnerable.

Por lo que se reitera la posibilidad del desarrollo de los microcréditos, incluso destinados a la adquisición de viviendas económicas especiales, o a la mejora de las existentes que se consideren recuperables. Los microcréditos de ser desarrollados por el mercado formal, con destino al mercado inmobiliario, podrían animar al sector informal a romper el ciclo de la pobreza, a formalizarse y a crear historiales crediticios que le brindarían oportunidad de acceso una vivienda adecuada, así como a posteriores créditos hipotecarios conforme a su comportamiento crediticio[277]. Ahora bien, el hecho de que la mayoría de los obstáculos al acceso a la financiación hipotecaria lo enfrentan

[277] SARKAR, Sohini y MCKEE, Katharine W., "The Future of Housing Microfinance in the United States", *op. cit.*, 2004, págs. 235-258. En contraposición GILBERT, Alan, "La vivienda en América Latina", *op. cit.*, pág. 63, sostiene que los programas de micro finanzas, no se han esforzado en cubrir la necesidad que tienen los pobres para obtener financiamiento para sus viviendas, sino que se han enfocado en cubrir préstamos destinados principalmente a crear capital de trabajo. Explica que ciertamente el desarrollo del micro-financiamiento se basa en el supuesto de que los pobres se encuentran desesperados por obtener créditos para vivienda y que una tarea principal de los gobiernos y bancos es definir formas de acceso a esos fondos; pero que también existen pruebas de que no todos los pobres quieren o pueden endeudarse aunque sea mínimamente.

el grupo de ingresos más bajos, no quiere decir que el Estado deba darles la espalda a los sectores con mayor posibilidad de acceder al mismo.

En este sentido, el grupo de ingresos medios, que con esfuerzo podría acceder al mercado hipotecario, por lo general requiere de cierto estímulo para alcanzarlo; y el grupo de ingresos altos, demanda seguridad y estabilidad financiera respecto de los productos hipotecarios; para los que deben aplicarse políticas financieras efectivas y un marco jurídico que brinde la certeza y seguridad de un mercado bien regulado. A estos últimos grupos les afecta, entre tanto, las altas tasas de interés hipotecario, los cortos plazos, los elevados costos administrativos, el impacto de las cuotas mensuales respecto a sus ingresos, e incluso las penalidades de intereses moratorios. Es justo para estos grupos para los que el Banco Central Dominicano, en el periodo 2011-2016, ha puesto en práctica distintas políticas financieras, como la liberación del encaje legal destinado a préstamos hipotecarios de viviendas habituales, ofreciendo tasas fijas a largo plazo y en cómodas cuotas; y la creación de diferentes fideicomisos, público-privados, para la construcción de viviendas[278]. Sin embargo, se entienden necesarias iniciativas que dinamicen la inversión privada, no solo nacional sino también extranjera, en el mercado de la vivienda, de venta o alquiler, y el máximo aprovechamiento de los instrumentos hipotecarios introducidos por la Ley 189-11, para con ello eliminar o reducir las problemáticas de acceso a la financiación hipotecaria e impactar de manera positiva en el déficit habitacional.

3.5 Retos y oportunidades de la financiación hipotecaria

Uno de los retos pendientes del mercado hipotecario dominicano es la estandarización y especialización de los procesos, de manera que se cuente con una estabilidad macroeconómica que permita el desarrollo del sector de la construcción, incluso, tal vez uno de los obstáculos para el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda pueda ser el tamaño del mercado interno y para lo cual se llevan a cabo debates sobre la regionalización del mercado de valores[279]. Al mismo tiempo, otros factores como las fluctuaciones económicas, la alta inflación y los riesgos de la tasa de cambio también obligan al sector bancario a tomar medidas de prevención como subir la tasa de interés[280] y reducir el plazo de reembolso, lo que conduce al agravamiento de escasez de los préstamos a largo plazo.

---

[278] MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES (MIREX) y MINISTERIO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO (MEPYD),"Informe Nacional sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible", *op. cit.*, pág. 89.

[279] EL KHAOULI, Pedro y FIORILLO, Carlos, "Financiación hipotecario en la República Dominicana. Nuevos mecanismos beneficiarían el perfil de riesgo de las instituciones financieras", *FitchRatings*, 2011, pág. 6.

[280] NIETO-PARRA, Sebastián (Coord.), *El mercado de capitales en República Dominicana: aprovechando su potencial para el desarrollo*, OECD Publishing, 2012, pág. 42. Explica que "aunque el sistema dominicano cuenta con estabilidad, mantiene el reto de mejorar el acceso al crédito". Y que "las altas tasas de interés bancario son, precisamente, uno de los obstáculos que imposibilitan la canalización de créditos, que además reflejan un alto costo operativo para el sector financiero".

En ese mismo sentido, representa un gran reto del mercado hipotecario dominicano la implementación de medidas financieras que permitan dar respuesta a la marcada situación de que las familias de bajos ingresos por lo general no pueden acceder a la financiación para la vivienda de la manera convencional. De donde han surgido un gran número de innovaciones y diferentes estrategias financieras en los últimos años a los fines de dar solución a esta problemática, coincidiendo la mayoría en programas combinados de ahorros, préstamos y subsidios, no obstante, sin lograr un impacto significativo hasta la fecha.

Ahora bien, desde una perspectiva global, los instrumentos estatales para resolver la financiación de la vivienda, en general, son los siguientes: programa de ahorro obligatorio en comunidades de personas de bajos ingresos; fondo especial de vivienda; bonos de vivienda; bancos para la vivienda; alquileres con intención de compra; fondos fiduciarios, entre otras novedades, cada uno de los cuales figuran como instrumentos propios, con distintas características con diferentes mecanismos de funcionamiento y diferentes efectos, aplicados conforme a realidad local del segmento pretendido[281]. Sin embargo, aunque se han logrado avances en el mercado hipotecario,

[281] YONG, Zhang, en "La carencia de vivienda y el problema de financiación de hogares en América Latina", *op. cit.*, págs. 133-134. Citando la fuente directamente de UN-HABITAT, Housing for All: *The Challenges of Affordability, Accessibility and Sustainability, The Human Settlements Finance and Policies Series*, 2008, recopilado por el autor, hace una distinción de estos mecanismos financieros: a) Programas de ahorro basados en las comunidades para la gente con más bajos ingresos *(Community-based Savings Schemes for Lowest-Income Housing)*, que consiste en un programa de la comunidad, que a través de la acumulación a largo plazo de los depósitos de pequeños ahorros, proporciona a los miembros préstamos a bajo interés para mejorar la vivienda como medio alternativo al financiación formal; b) Proyectos de ahorro obligatorio *(Compulsory Savings Schemes)*,los cuales se centran en depósitos o ahorro obligatorio, como las pensiones y otros sistemas de seguridad social, ya que suelen ser la forma más importante de ahorro familiar, adecuados para la financiación de vivienda, a razón de que permite la acumulación de un grandes sumas, no obstante solo es posible para trabajadores o empleados formales que coticen en la seguridad social; c) Ahorro contractual para la Vivienda *(Contractual Savingsfor Housing, CSH)*, estos programas suelen ofrecer una tasa de interés más baja que las del mercado, teniendo derecho los ahorristas, al ejecutar el contrato, a obtener un préstamo con bajo interés y tasa fija. Esta estrategia permite que los préstamos para vivienda queden librados de los efectos de las fluctuaciones en los tipos de interés del mercado, lo que significa que en un entorno financiero volátil, la promesa de ofrecer un crédito con una tasa de interés fija, definida de antemano y por debajo de la tasa del mercado, facilitando a las familias el acceso a la vivienda; d) Fondos Especiales para la Vivienda *(Special Housing Funds)*, se trata de fondos públicos especializados, destinados al financiación hipotecario de viviendas económicas, a través de la recaudación de impuestos específicos y por vía de instituciones creadas o destinadas a estos fines; e) Bonos de vivienda *(Housing Bonds)*, la emisión de bonos es una de las herramientas tradicionales más usadas por los bancos hipotecarios para obtener recursos de financiación, entre sus compradores más grandes se incluyen las compañías de seguro, inversores en instituciones como las de los fondos de pensiones, etc. Los inversores pueden convertir estos bonos en dinero en efectivo, y los prestamistas hipotecarios reciben fondos a largo plazo para satisfacer la demanda de financiación para viviendas; f) Banco de la Vivienda *(Housing Banks)*,estos bancos tienen como principal objetivo la promoción de crédito hipotecario a las familias de bajos ingresos, entre sus principales productos están los préstamos hipotecarios y los créditos a la compra, construcción o remodelación de viviendas; g) Alquilar con intención de comprar *(Rent-to-Purchase Housing Schemes)*, tal cual el esquema inglés, por lo general estas estructuras publicas funcionan, a través de contratos de renta con intención de compra en el que los inquilinos de viviendas públicas y de algunas asociaciones de viviendas pueden comprar la casa en la que viven con ciertos descuentos, que podrán depender por ejemplo de la duración del arrendamiento; y h) Fondo Fiduciario *(Trusts)*, se trata

persisten las problemáticas del acceso al financiamiento hipotecario como medio de acceso a la vivienda, por lo que se entiende que hace falta un enfoque comercial y el posicionamiento del mercado inmobiliario como campo de la inversión privada aprovechando las novedades financieras introducidas por la Ley 189-11.

La existencia de un mercado de valores profundo, que funcione sobre la base de un marco jurídico completo y en un entorno económico favorable, ha demostrado ser un importante protagonista en el desarrollo de mecanismos alternativos para la financiación hipotecaria en varios países en Latinoamérica. El mercado de valores ha sido clave en la ejecución de políticas públicas destinadas al desarrollo de mecanismos de mercado para financiar un mayor volumen de préstamos hipotecarios en la economía y así satisfacer la creciente demanda de soluciones habitacionales de la población en general[282]. Es por lo que en la República Dominicana, con la entrada en vigencia de la Ley 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, se abre paso al desarrollo y potencialización del mercado financiero dominicano y con ello la posibilidad de fortalecer su mercado inmobiliario y reforzar el débil parque habitacional que sustenta, a través de la financiación accesible. Producto de la aplicación de los nuevos mecanismos, claro está, siempre que se aprovechen al máximo las bondades que estos instrumentos ofrecen al sector inmobiliario.

De este modo y conforme los considerandos segundo y tercero de la referida Ley, para poder suplir el déficit habitacional que afecta la República Dominicana, se requiere ante todo recursos económicos, así como la optimización del uso de los mismos, de forma que la población de menos ingresos, que por lo general no está sujeta a créditos, pueda tener acceso a las ofertas de viviendas con características y condiciones que les resulten llevaderas. Por lo que resulta importante impulsar el crecimiento y diversificación del mercado hipotecario y de valores en la República Dominicana, creando o aprovechando figuras jurídicas, instrumentos financieros y procedimientos judiciales que permitan tal desarrollo. Tal es el caso de los fideicomisos inmobiliarios, que puede enfocarse tanto a la oferta de viviendas económicas para la venta, tal cual se viene haciendo, como a la oferta de vivienda en alquiler como se practica en otras legislaciones. De lo anterior es de donde nace el fideicomiso dominicano como figura jurídica, ligada principalmente al desarrollo inmobiliario y a la titularización de carteras hipotecarias, con fines de canalizar los recursos de ahorro del mercado de capitales hacia la financiación de las viviendas[283]; los ahorros programados y la propuesta de uso de los fondos de pensiones para la adquisición de carteras

---

de un tipo de fideicomiso de inversión en bienes raíces privados con un objetivo público, consistente en contraer deudas a largo plazo e invertir en acciones de proyectos de costos asequibles, muy similar a los fondos de inversión (mutual fund), recolecta el capital de los organismos inversores con el fin proporcionar financiación a viviendas de precios accesibles (affordable housing).

[282] EL KHAOULI, Pedro y FIORILLO, Carlos, "Financiación hipotecario en la República Dominicana, *op. cit.*, pág. 1.

[283] CASASOLA DÍAZ, José María, LÓPEZ JIMÉNEZ, José María y TORRES CASERO, José Antonio, *La cesión y titulización del crédito hipotecarios, op. cit.*, pág. 15.

hipotecarias que permiten ofrecer más créditos hipotecarios a los demandantes de viviendas.

Tal cual se ha dicho, el marco jurídico financiero actual de la República Dominicana prevé figuras especializadas capaces de potenciar la financiación hipotecaria, así como de brindar oportunidades para dicho mercado. Tal es el caso de las empresas titularizadoras que han tenido un impacto importante en el desarrollo del mercado hipotecario de Latinoamérica. La Ley para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana contempla y regula la creación de diversas figuras e instrumentos que catalizan el desarrollo del mercado inmobiliario y las alternativas de financiamiento al dinamizar o movilizar los créditos hipotecarios[284]. Por lo que una gran parte de la demanda habitacional por vía de la financiación podrá encontrar respuesta y con ello un importante aporte a la reducción del déficit actual, aunque concentrándose, en principio, en los sujetos de crédito.

La experiencia latinoamericana más avanzada en cuanto a financiamiento ha demostrado que para satisfacer la creciente demanda de soluciones habitacionales de la población en general, resulta clave el desarrollo y profundización de mecanismos de financiación de largo plazo que amplíen la posibilidad de adquirir una vivienda. Incluso en aquellos países en los que se ha optado por mecanismos del mercado financiero más profundos se ha alcanzado con éxito el desarrollo de un mayor volumen de préstamos hipotecarios en la economía[285]. Del mismo modo, se resalta que los mecanismos alternativos a los tradicionales (depósitos del público), en volúmenes importantes y con un perfil de vencimiento de largo plazo, contribuyen a alcanzar una financiación hipotecaria con mayores niveles de eficiencia, tanto al ampliar la población potencial a ser satisfecha, como al mitigar en mejor medida el riesgo del crédito[286]. Destacando, de manera principal, que el sostenimiento de políticas públicas asociadas al desarrollo sustentable de soluciones habitacionales para todos los estratos sociales, requiere de una

[284] EL KHAOULI, Pedro y FIORILLO, Carlos, "Financiación hipotecario en la República Dominicana", *op. cit.*, pág. 1.
[285] CASASOLA DÍAZ, José María, LÓPEZ JIMÉNEZ, José María y TORRES CASERO, José Antonio, *La cesión y titulización del crédito hipotecarios*, *op. cit.*, pág. 15.
[286] En este sentido resulta conveniente reiterar que este reforzamiento financiero y ampliación del radio hipotecario, que da cabida a una masa superior de solicitantes, ha sido una de las principales razones y motivaciones para la restructuración del marco regulatorio financiero dominicano, que ha adoptado o adaptado nuevos mecanismo financieros, tales como letras hipotecarias, bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias, contratos de participación hipotecaria, mutuos hipotecarios endosables, mutuos hipotecarios no endosables, cuotas de fondos cerrados de inversión y de fondos mutuos abiertos, valores de fidecomisos, valores hipotecarios titularizados, entre otros instrumentos financieros hipotecarios autorizados por las autoridades monetarias financieras, los que han sido insertados o adecuados por medio de la Ley No.189-11, para el Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Específicamente el artículo 72 de la referida ley establece que: "las entidades de intermediación financiera autorizadas a operar en el país, al amparo de la Ley Monetaria y Financiera, y las entidades con leyes especiales que así lo especifiquen podrán emitir valores de oferta pública, así como otros instrumentos para la captación de recursos destinados al financiación hipotecario de la vivienda y al sector construcción en general, siempre que los mismos cumplan con 1o establecido en la referida ley y en los reglamentos adoptados por la Junta Monetaria".

economía estable, sobre la cual se pueda desarrollar un mercado primario de hipotecas, destacando las mejoras económicas a nivel nacional e internacional de la República Dominicana, y un escenario jurídico financiero capaz para la sostenibilidad de un mercado hipotecario más amplio a futuro[287].

En definitiva, la dinamización del crédito resulta de gran beneficio para los acreedores, entidades bancarias, al suponer una rápida recuperación del capital desembolsado en forma de préstamos hipotecarios, al poder transformarlo en capital liquido disponible, por medio de títulos-valores o titularización, para nuevas negociaciones, sin necesidad de esperar el término del plazo acordado o la ejecución de la hipoteca[288]. De la misma manera supone una oportunidad para el mercado demandante del producto hipotecario, pues esta dinamización se traduce en una ampliación de la cartera a razón de la superada descapitalización, que en gran medida permite un óptimo crecimiento del mercado inmobiliario y el mejoramiento de las viviendas. Como se ha dicho, anteriormente, con la incorporación de la Ley 189-11, en la República Dominicana, las entidades de intermediación financiera autorizadas pueden emitir valores de oferta pública, así como otros instrumentos financieros destinados a la recaudación de recursos para la financiación hipotecaria de la vivienda y el sector construcción en general; lo que a su vez representa una oportunidad para el desarrollo de viviendas asequibles.

Estos instrumentos financieros suelen llegar en épocas de aumento de la concesión de préstamos hipotecarios, a razón de la necesidad de liquidez de las entidades financieras. En estas épocas de estallido o alto nivel de desarrollo de la construcción, por lo general, los tipos de interés se encuentran bajos por lo que aumenta la demanda de préstamos. Por ello, los instrumentos de dinamización del crédito hipotecario representan una excelente alternativa al ahorro tradicional, brindando también espacio a la inversión en valores públicos a razón de su garantía[289]. Por ello se insiste en que deben ser explotados al máximo, sin permitir su rezago o mera contemplación en los marcos jurídicos, pues brindan grandes oportunidades de dinamización del sector financiero, inmobiliario y económico en general, aunque su implementación deber ser estrictamente supervisada y regulada de modo que no suponga burbujas financieras, como se ha visto en experiencias extranjeras[290]. La existencia de estos instrumentos de financiación, además, facilitan el desarrollo de magna proyectos inmobiliarios, de participación público-privado, y podrían captar la atención de los inversores extranjeros, que al percatarse de un sistema financiero dinámico, verían reducidos los riesgos de *stock* de las unidades habitacionales.

[287] EL KHAOULI, Pedro y FIORILLO, Carlos, "Financiación hipotecario en la República Dominicana", *op. cit*., pág. 2.
[288] NASARRE AZNAR, Sergio, *La garantía de los valores hipotecarios*, *op. cit*., pág. 32.
[289] NASARRE AZNAR, Sergio, *La garantía de los valores hipotecarios*, *op. cit.*, pág. 368.
[290] Tal cual la crisis hipotecaria y burbuja inmobiliaria de España 2007-2015.

3.6 El ahorro programado para la adquisición de vivienda

Conforme a lo expresado anteriormente, el acceso a la vivienda depende en su mayoría de los créditos hipotecarios de largo plazo[291]. De lo que se infiere que para ello además del desarrollo de instrumentos apropiados para la captación de dichos recursos, es preciso el fomento del ahorro, pues tomando en cuenta que los financiamientos hipotecarios por lo general sólo cubren un porcentaje del costo total de la vivienda, debe incentivarse al ahorro para cubrir la parte restante y con ello acceder al crédito o la financiación hipotecaria para el acceso a la vivienda formal.

La Ley dominicana 189-11, sobre el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso, introduce una modalidad de cuenta de ahorro programado, destinada a la adquisición de la vivienda, celebrada entre una entidad bancaria y una persona física, cuyo objetivo principal es la reunión de los fondos requeridos como porcentaje inicial para la adquisición de una vivienda desarrollada a través de la figura del fideicomiso[292]. La distinción de esta cuenta de ahorros, en comparación con las cuentas de ahorros tradicionales, radica en las disposiciones especiales dictadas por la referida ley entre, estas: la inembargabilidad de las sumas ahorradas a tales fines; las deducciones salariales del empleado que active dicha cuenta, ahorro inevitable, para transferencias directas de cuotas acordadas; la liberación o exención de todo tipo de impuesto en cuanto transferencia, giro, canje, depósito de cheques o cualquier otro tipo de producto financiero cuando se gestiona desde dicha cuenta y cuyo destino es el pago del inicial de una vivienda, así como exenciones de honorarios bancarios.

Conforme con el artículo 140 y siguientes de la referida ley, el titular de una cuenta programada, acordará bajo contrato con el empleador el monto a deducir que no podrá exceder del treinta por ciento (30%) de su salario, que se destinará a dicha cuenta con el objetivo de reunir el monto inicial para acceder a una vivienda formal a través de una posterior financiación hipotecaria. Además de lo establecido en la Ley 189-11, el reglamento para su aplicación[293] recoge ciertos detalles al respecto tales como la posibilidad de crear una cuenta mancomunada al núcleo familiar para la reunión más rápida de la suma pretendida, conforme al artículo 6, literal c, del Reglamento para las cuentas de ahorro programado; y el acuerdo de tasas de intereses anuales por el

[291] MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES (MIREX) y MINISTERIO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO (MEPyD), "Informe Nacional sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible", Santo Domingo, septiembre, 2016. Para la tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III, Quito, octubre, 2016. En dicho informe se reconoce que la financiación de la vivienda es realizada en su mayor parte por el sector privado, a través de los recursos propios de las familias, a base de sus los ahorros o bien canalizados a través de las entidades financieras. Se resalta además, que el acceso a la financiación constituye un elemento determinante para combatir déficit habitacional y promover el desarrollo del sector inmobiliario.

[292] Ver artículos 140 y siguientes de la Ley 189-11.

[293] Reglamento para las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas de bajo costo, de fecha 20 de septiembre del 2011, derivado de la Ley No. 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana.

mantenimiento de los depósitos en dicha cuenta. No obstante, del mismo modo el artículo 7, literales b, c, y d, del Reglamento para las cuentas de ahorro programado, condiciona su apertura exigiendo estándares mínimos entre los cuales figuran ser asalariado contribuyente de la seguridad social; no ser titular de una vivienda; y ser sujeto de crédito conforme con las normativas bancarias vigentes.

En ese mismo sentido, establece el reglamento que la referida cuenta programada podrá cerrarse por decisión justificada de la institución de intermediación financiera que la administre, por disposiciones del trabajador o alcanzado el objetivo de reunión de la suma inicial para la adquisición de la vivienda, lo que se materializaría al transferir la institución bancaria directamente a la entidad fiduciaria que administre el proyecto de vivienda de bajo costo, donde se pretende adquirir la vivienda, las sumas reunidas y acordadas por concepto de inicial[294]. Una vez alcanzado el fin principal de la cuenta de ahorro programado, esto es, la reunión de las sumas del inicial de la vivienda pretendida por el cliente, este obtendrá la posibilidad de acceder, en la misma entidad que administró su cuenta programada o cualquier otra, a un crédito hipotecario para el pago restante del costo de la vivienda, previo sometimiento de revisión y evaluación como sujeto de crédito, quedando en adelante subordinado al pago de cuotas mensuales correspondiente a la financiación hipotecaria por el periodo de vida de dicho crédito.

Ahora bien, aunque se considera un mecanicismo bien intencionado y que permitirá al ahorrante incluso crear un historial de pago para una futura solicitud de financiación hipotecaria, presenta debilidades como el largo plazo que conlleva la reunión de altas sumas, de seguir únicamente este método, pues la reunión de un monto inicial para la adquisición de una vivienda ronda el veinte por ciento (20%) del total de la misma, sin contar con los subsidios estatales, bono de primera vivienda y bono tierra que dependen de evaluaciones institucionales, y a lo que se le debe adicionar los impuestos correspondientes y los gastos bancarios cargados al prestatario[295]. Lo anterior podría resultar complicado al considerar que se destinará mensualmente el treinta por ciento (30%) del salario del empleado, lo que yendo más lejos lleva a razonar que tomando en cuenta que el salario mínimo nacional para los trabajadores del sector privado no sectorizado no supera los quince mil cuatrocientos cuarenta y siete

[294] Vista la Resolución de fecha 20 de septiembre del 2011 dictada por la Junta Monetaria de la República Dominicana, que crea el Reglamento requerido por la Ley 189-11, para el funcionamiento y gestión de las cuentas de ahorro programadas para la adquisición de viviendas de bajo costo.

[295] Aunque la normativa se refiere a la reunión del diez por ciento (10%), como suma inicial para la adquisición de la vivienda, se infiere que lo hace contando con el subsidio estatal de bono de primera vivienda que puede ir desde un ocho por ciento (8%) hasta un diez por ciento (10%) según los impuestos de construcción invertidos en la vivienda a adquirir y siempre que el solicitante cuente con una certificación de Catastro Nacional de que no posee vivienda a su nombre; pues las entidades bancarias en todo caso generalmente acceden a financiar hasta un ochenta por ciento (80%) del costo de la vivienda, aunque de manera excepcional se han considerado casos especiales de hasta un noventa por ciento (90%), pero muy limitados.

pesos dominicanos con 60/100 (RD$15,447.60)[296] mensuales, cuyo treinta por ciento (30%), suponiendo que se disponga de la cantidad máxima destinado al ahorro programado aceptado por la ley, se ahorrarían cuatro mil seiscientos treinta y cuatro pesos con veintiocho centavos (RD$4,634.28)[297] mensuales; y cincuenta y cinco mil quinientos once con treinta y seis centavos (RD$55,511.36)[298] anuales; lo que la reunión del inicial de una vivienda calificada como económica o de bajo costo supondría un periodo de diez (10) años.

Ciertamente no se trata tampoco de un plazo exageradamente largo, pero sí considerado, tomando en cuenta las necesidades básicas familiares y las fatalidades generadas al vivir en condiciones de precariedad. Por lo que se debe entender al ahorro programado como una alternativa más del sistema, no como una solución única o definitiva, que debería dirigirse a los jóvenes trabajadores desde sus inicios o inserción en el mercado laboral. De lo anterior deriva que deben complementarse o adherirse a este método otras opciones más efectivas para aquellos que no puedan esperar o disponer de las cantidades que aseguran la reunión de un inicial en el periodo mínimo de diez (10) años, como el alquiler o el alquiler con opción de compra como una verdadera alternativa de acceso a la vivienda[299].

4. MARCO LEGAL Y POLÍTICAS DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

4.1 Políticas de vivienda en la República Dominicana

En todo el mundo, el limitado acceso a la vivienda, la tierra y la propiedad es la causa de que haya aumentado el número de personas sin hogar, obligadas a vivir en condiciones inadecuadas e inseguras. La incapacidad de los Estados para controlar la especulación[300] y frenar el aumento de los precios de la venta y el alquiler de las viviendas, a través de medidas adecuadas de intervención en el mercado es uno de los

[296] Cuya equivalencia en euros serían unos 270,44€, conforme a la tasa de 57.12 dada por el Banco Central de la República Dominicana para el día 05 del mes de marzo del año 2019.
[297] Cuya equivalencia en euros serían unos 81,13€, conforme a la tasa de 57.12 dada por el Banco Central de la República Dominicana para el día 05 del mes de marzo del año 2019.
[298] Cuya equivalencia en euros serían unos 971.84€, conforme a la tasa de 57.12 dada por el Banco Central de la República Dominicana para el día 05 del mes de marzo del año 2019.
[299] NASARRE AZNAR, Sergio, "La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo", *op. cit.*, pág. 210. Para quien el alquiler debe representar una verdadera alternativa a la tenencia de la vivienda en propiedad, o al menos funcionar de manera eficaz como ultimo mecanismos de acceso a la vivienda en el mercado privado, tanto para aquellos que no disponen de ese veinte por ciento (20%) del inicial, normalmente requerido, para la adquisición de la vivienda en propiedad, como para aquellos sin acceso a créditos hipotecarios.
[300] En la República Dominicana se empieza a identificar la necesidad de tomar medidas que frenen el encarecimiento del suelo edificable y evitar la conversión en urbano del suelo agrícola. MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES (MIREX) y MINISTERIO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO (MEPyD), "Informe Nacional sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible", Santo Domingo, septiembre, 2016.

principales obstáculos para la materialización del Derecho a una vivienda adecuada[301]. Por lo que el Estado, a través de sus políticas públicas habitacionales, debe perseguir el aumento progresivo de los créditos presupuestarios para la vivienda, el incremento de la disponibilidad de vivienda social, tanto para la adquisición como para el alquiler, la ampliación de subsidios habitacionales dirigidos a la población de ingresos medios o medios bajos, la regularización de los mercados de alquiler e hipotecario, públicos y privados, de modo que la mayoría de la población pueda acceder a ellos mediante cuotas de pago que no excedan el treinta por ciento (30%) de sus ingresos mensuales[302].

Se entiende como políticas públicas de vivienda, al conjunto de medidas que adoptan los gobiernos para que la población del país pueda acceder al uso y disfrute de una vivienda. El objetivo principal de estas medidas es que el sector de bajos ingresos tenga la oportunidad de acceder a una vivienda[303], por adquisición o arrendamiento, al considerarse ésta como un bien de alto costo no alcanzable por todos. Por ello los Estados deben procurar brindar herramientas que garanticen el acceso a una unidad habitacional digna y equipada con los servicios esenciales para su habitación, que por lo general se materializa a través de subsidios directos, incentivos monetarios o fiscales. El Estado debe perseguir el desarrollo de la construcción de unidades de bajo costo, de forma que puedan ofertarse unidades a precios asequibles conforme con los ingresos medios de la mayoría de la población[304].

En esa misma línea, debe destacarse que las políticas públicas habitacionales en la región de América Latina, al igual que en muchos países de Europa, de manera tradicional se han enfocado en fomentar la tenencia de la vivienda en propiedad ante cualquier otra forma de acceso a la misma, por lo que en muchos de los casos la calidad de las viviendas sociales puede considerarse crítica, al dedicársele pocos recursos. La Administración pública dominicana, siguiendo este modelo, se ha concentrado en incentivar la adquisición de la vivienda como único medio viable de respuesta a las altas demandas habitacionales. Tanto es así que en las recientes novedades en la materia, se expresa que la adquisición de la vivienda es la alternativa al déficit habitacional que afecta al país. Este lineamiento de la adquisición en propiedad como única alternativa de solución habitacional sin duda constituye una gran problemática,

---

[301] Naciones Unidas, Asamblea General, "Promoción y protección de todos los derechos humanos, civiles, políticos, económicos, sociales y culturales, incluido el derecho al desarrollo", celebrada en fecha 13 de febrero del 2008.

[302] REDONDO LÓPEZ, José Antonio y PRADO FREITE, Camilo, "La financiación de la política de vivienda en España con especial referencia a la promoción de la vivienda en alquiler", *op. cit*., pág. 17.

[303] COMBARROS VILLANUEVA, Victoria Eugenia, "La fiscalidad y su incidencia en las disposiciones de la vivienda", *op. cit.*, pág. 290. Explica que las medidas hasta ahora implementadas por los Estados se han concentrado en favorecer a determinados sectores económicos, aquellos con capacidad de aprovechar y generar las grandes plusvalías, vetando a aquellos sectores de la población carentes de los recursos y de la capacidad de crédito suficiente respecto a los altos precios del mercado.

[304] ADAMES MARTÍNEZ , Francisco, CASTILLO MANZANO, José Ignacio y LÓPEZ VALPUESTA, Lourdes, *El sector público y la inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España*, Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, Doc. No. 17/04, 2004, págs. 22-23.

pues se hacen a un lado opciones, menos costosas y que habitualmente no condicionan al crédito, como el alquiler[305].

La política de vivienda dominicana es dirigida, principalmente por el Instituto Nacional de Vivienda (INVI) y del Banco Nacional de Fomento a la Vivienda y Producción (BNV), antiguo Banco Nacional, además de las disposiciones directas del Estado, quien insta al desarrollo efectivo del parque habitacional nacional. Aunque la situación es que, desafortunadamente, la política de vivienda ha sido bastante inconsistente, y la importancia del papel asumido por el INVI, encargado oficialmente de la formulación y ejecución de un plan nacional de vivienda, ha fluctuado en el proceso, tomando en cuenta además, que su limitado presupuesto es destinado, en su mayoría, a la construcción de viviendas sociales[306]. La cuestión está en que a nivel de políticas públicas de vivienda la República Dominicana mantiene aún la asignación pendiente de dictar medidas efectivas que aseguren la reestructuración o eliminación de la gran cifra de asentamientos informales, así como medios que brinden el acceso a la vivienda a todas las familias, no únicamente mediante la compra, asegurando la efectividad del Derecho a la vivienda a todos los grupos sociales.

La realidad dominicana radica en que desde la formación y estructuración de las instituciones encargadas de la programación de las políticas públicas, como el INVI, su dirección ha quedado enfocada en la construcción de unidades sociales destinadas a la venta subsidiada por el gobierno. De manera que se ha dejado atrás la dirección primicial de las políticas públicas habitacionales en general, esto es abrir acceso a la vivienda a todos los extractos sociales de la nación, pues lejos de la participación activa del gobierno en la producción y venta de unidades habitacionales de manera directa, su objetivo ha de ser dotar el marco jurídico y financiero nacional de medidas efectivas que garanticen el acceso a la vivienda digna, adecuada y provistas de los servicios básicos para un óptimo desarrollo familiar, por diferentes vías, a todos los ciudadanos.

A razón de lo anterior, el INVI a partir del año 1996, introdujo elementos innovadores a las acostumbradas medidas habitacionales tales como el establecimiento del papel habilitador y regulador del Estado en materia de vivienda; el fortalecimiento de la coordinación entre agencias; la promoción y participación de las comunidades; la combinación de los recursos del sector privado y del sector público en la ejecución de proyectos de vivienda; la creación de nuevos programas especiales de vivienda, como el mejoramiento urbano, vivienda rural, colaboración tripartita en vivienda con empleados y empleadores; la legalización de la tenencia; y la interdicción de subsidios transparentes directos de la demanda, bonos para la vivienda. A estas medidas se puede

[305] ROVIRA SUEIRO, María E., "El acceso a la vivienda: Nuevas formas de adquisición de la vivienda", Universidad da Coruña, *El consumidor ante la crisis económica: vivienda, mercado hipotecario y concurso*, *op. cit.*, págs. 42-43.
[306] SHLOMO, Ángel, "Política de vivienda en la República Dominicana: diagnosis y guías de acción", *Banco Interamericano de Desarrollo (BID)*, Nueva York, 2001, pág. 4.

adicionar la participación del INVI en la autorización y calificación de los proyectos de fidecomisos de viviendas de bajo costo, que promueven la construcción privada de viviendas económicas para un grupo de ingresos medios y medios bajos, a partir del año del 2011. Empero, ante la situación de que la asignación presupuestaria y las medidas económicas han de ser determinantes para la efectividad de estas medidas, las novedades de las políticas públicas propias del INVI han sido limitadas a la producción directa de un reducido número de viviendas sociales destinadas a la venta subsidiada[307].

En ese mismo sentido, está claro que la planificación y estructuración de las políticas públicas de viviendas deben abarcar un amplio radio jurídico, social y económico, que asegure entre tanto la transparencia de la tenencia en propiedad o cualquier otra forma de disfrute de la vivienda; el accesos a la financiación hipotecaria; la regularización y uniformidad de las edificaciones; así como la dotación de los servicios de alcantarillado, electricidad, agua potable, transporte, centros de salud, educación y deporte o recreación en las áreas urbanizables, mediante una eficiente planificación urbana; un claro marco jurídico en materia de vivienda; la disposición de subsidios a la vivienda dirigida principalmente a los primeros quintiles de la sociedad; y sobre todo una clara inversión o participación estatal en la materia.

Lo anterior sugiere traer a colación la planificación o estructuración de las políticas públicas habitacionales de mayor éxito a nivel mundial, en su mayoría puestas en práctica en los Estados Unidos de América, que procuran el efectivo acceso a la vivienda de la mayoría de la población. Estas políticas públicas revisten de éxito por centrarse en los siguientes elementos[308]:

a) Estructuras de planificación urbana, entre estas, la zonificación y los estándares de las edificaciones, estableciendo áreas de prioridad y regulación en las fachadas de los edificios para lograr un ambiente armónico y regular; así como edificaciones de inclusión social, medidas que sugieren por medio de bonificaciones a los desarrolladores incluir en sus proyectos un porcentaje mínimo de unidades asequibles para los sectores de bajos ingresos.

b) Instrumentos financieros como los fideicomisos o fondos de viviendas[309]; fideicomisos o banco de terrenos comunitarios, que buscan proveer acceso a

[307] SHLOMO, Ángel, "Política de vivienda en la República Dominicana: diagnosis y guías de acción"…, *op. cit*., pág. 33.
[308] GOYTIA, Cynthia, JORRAT, Diego, y SANGUINETTI, Pablo, "Vivienda y bienestar: diagnóstico y política en América Latina" CEPAL, *Urbanización y políticas de vivienda en China y América Latina y el Caribe*, Naciones Unidas, Santiago, 2014, págs. 161-164.
[309] En cuanto a los fondos se trata de estructuras que proveen recursos financieros dirigidos a necesidades habitacionales de individuos de bajos ingresos, que reciben ingresos públicos para ser invertidos únicamente en vivienda, en cuanto a los fideicomisos financian dentro de su jurisdicción la construcción o rehabilitación de viviendas, fideicomisos de tierras comunitarias y a primeros compradores,

la vivienda adecuada a miembros de la comunidad, suele separar la propiedad de la tierra y la vivienda conservando la propiedad de las tierras para ser alquiladas por familias de ingresos medios y bajos o para desarrollar viviendas accesibles que luego serán puestas en alquiler, propiedad que puede ser adquirida a través del mercado, donaciones o aportes del gobierno nacional; banco de terrenos, los gobiernos locales pueden comprar terrenos para desarrollos multifamiliares o movilizar terrenos con problemas sucesorios o de pago de impuestos, reservándolos para la construcción de vivienda accesible.

c) Instrumentos impositivos y fiscales, como lo son los impuestos inmobiliarios por mejoras. Esta estructura implica la asignación de una mayor tasa a los terrenos que a las edificaciones, lo que incentiva a los propietarios a invertir en estructuras existentes y desincentiva la tenencia de tierras vacantes, se promueve la aplicación de tasas impositivas menores en áreas de bajos ingresos, con el doble objetivo de incentivar la inversión en rehabilitación de viviendas existentes y el desarrollo de edificaciones verticales en las zonas de mayor costo impositivo.

d) Subsidios a las familias, asistencia que permite a las familias elegir libremente cualquier vivienda a alquilar que cumpla los requisitos del programa donde las agencias de viviendas públicas se encargan de pagar al propietario una parte subsidiada[310] y quedando la otra parte a responsabilidad del inquilino subsidiado[311]; alquileres a las familias, programas de viviendas públicas destinadas al alquiler con cuotas

herramienta que se utiliza principalmente para incentivar a los desarrolladores privados en la construcción de viviendas accesibles.

[310] Funciona amparado en Ley de vivienda de los Estado Unidos del año 1937. Conocido como el Plan 8, que actúa principalmente a través del programa de vales de elección de vivienda (*Housing Choice Voucher program*), gestionado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, dirigido a las familias de ingresos bajos, que no superen el cincuenta por ciento (50%) de los ingresos mensuales medios estimados para el condado donde desean vivir, por medio del cual reciben una ayuda para el pago de alquiler de una vivienda digna ofrecida por el sector privado. El participante es libre de elegir cualquier vivienda dentro del proyecto de viviendas subsidiadas, siempre que el propietario este de acuerdo en contratar bajo el programa en el que recibirá de la agencia pública de vivienda una parta del pago y la otra directamente de manos del inquilino. De manera excepcional este subsidio se podrá destinar para la compra de viviendas económicas. Consultado en la página oficial del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, en fecha 12 de marzo del 2018, a las 9:30 A.M. https://www.hud.gov/topics/housing_choice_voucher_program_section_8.

[311] GRIFFITH, Janice C., "Barcelona, España como modelo para la creación de distritos de la innovación y de vivienda sociales sostenibles sin segregación espacial", en ALEGRÍA DE PINILLOS, Francisco José (Dir.), "Monográfico sobre urbanismo, vivienda y derechos: una aproximación internacional e interdisciplinaria", *Revista de Derecho urbanístico y medio ambiente*, No. 297, 2015, págs. 287 y 288. En ese mismo sentido PAGÉS Ana Celia "Desarrollo de proyectos de vivienda en alquiler y el programa de créditos contributivos de Puerto Rico", en Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI), *La vivienda en alquiler: retos y oportunidades para atender la demanda de vivienda* (VI Foro Interamericano de Ciudad y Financiamiento Habitacional, celebrado en Lima, los días 23 y 24 de febrero del 2016), pág. 113.

proporcionales a los ingresos mínimos. De esta manera se motiva al acceso a la vivienda digna por medio del alquiler y a la inversión inmobiliaria privada destinadas al alquiler.

e) Además de los mencionados, funcionan muchos más instrumentos en pos de solucionar los problemas habitacionales al menor costo fiscal posible, como los anticipos a empleados con subsidios directos del gobierno para la adquisición de la vivienda; acuerdos de desarrollo urbano, donde cada parte, gobierno, desarrolladores, familias, toman a cargo la responsabilidad de financiación en línea con sus posibilidades para llevar adelante un proyecto urbano determinado; incentivos impositivos para la rehabilitación de propiedades para alquiler; bonos públicos y fondos de financiación de la vivienda.

En resumen, la experiencia internacional en cuanto a la política habitacional de las ciudades en países de mayor desarrollo es variada y los instrumentos utilizados abarcan una amplia gama. Coincidiendo todos en que los gobiernos negocian con el sector privado para asegurar la oferta de vivienda accesible, diversificando las formas de tenencia de la vivienda. En términos generales, la oferta la provee el sector privado y las ciudades operan asistiendo en forma directa y variada a la demanda[312]. Por ello se entiende que la planificación habitacional dominicana debe diversificarse, explorar todas las vías posibles para acceder a la vivienda adecuada conforme a su haber normativo, de manera que asegure el acceso a la vivienda a razón de las diferentes necesidades que se demandan. De igual modo, se requiere que esta planificación habitacional se haga mancomunada a la planificación urbana que de igual forma amerita especial atención; pues además de proveer vivienda se debe procurar un crecimiento organizado y proporcional a los medios de los que dispone la urbe.

La República Dominicana posee una considerable capacidad para el desarrollo de políticas públicas de vivienda, que den repuesta efectiva a la demanda y reduzcan el alto déficit habitacional que viene afatándole desde hace ya más de una década[313] pues a razón de la disposición de amplios terrenos en la periferia urbana, que pueden ser urbanizados, así como terrenos netamente urbanos, se pueden prever efectivas alianzas entre los sectores público y privado para el desarrollo de viviendas de bajo costo o la construcción de edificaciones destinadas al alquiler público o privado[314]. Lo que se facilita aún más a partir de la entrada en vigor de la Ley 189-11, sobre fideicomiso y desarrollo del mercado hipotecario, pues dicha norma permite que los desarrolladores

[312] GOYTIA, Cynthia, JORRAT, Diego y SANGUINETTI, Pablo," Vivienda y bienestar: diagnóstico y política en América Latina", *op. cit.,* págs. 161-164.
[313] Conforme a las estadísticas de la Oficina Nacional de Estadística de la República Dominicana (ONE).
[314] Tal cual el proyectos de viviendas de bajo costo Ciudad Juan Bosch, ubicado en las afueras de la provincia de Santo Domingo Este, muy bien comunicado para acceder al centro de la ciudad. Anquen debe velarse porque estas zonas se consideren completamente urbanas y dotadas de todos los servicios requeridos.

emprendan negocios a través de una figura jurídica que garantiza la inversión y consiente la diversificación en la recaudación del capital, de manera que los desarrolladores al requerir menor financiación para tales emprendimientos les resulte aún más atractiva la oferta pública de terrenos urbanizables, aunque en la actualidad no se estén aprovechando al máximo los beneficios de la mencionada normativa.

Dada la capacidad existente y la gran cantidad de terrenos vacíos idóneos para el desarrollo de grandes proyectos residenciales, el gobierno dominicano como parte de su política pública de vivienda ha emprendido el desarrollo de grandes proyectos residenciales a través del sector privado, de forma que le vende dichos terrenos a un precio bastante económico, comprometiéndose a la urbanización de los espacios[315], todo ello con el fin de ofertar viviendas a los sectores de ingresos medios o medios bajos, pues tomando en cuenta el rígido acceso a la financiación hipotecaria impuesto por las entidades de intermediación financiera, el sector de ingresos más bajos queda excluido de estos proyectos, y destinado a la vivienda social o a la improvisación de una unidad propia, lo que sigue siendo asignatura pendiente de las políticas públicas de vivienda en la República Dominicana.

Es que, en definitiva, el mercado de vivienda en cada ciudad puede enfrentar problemas o fallas para satisfacer las necesidades habitacionales de las familias. Por un lado, la producción privada puede enfocarse solo a un segmento de la población con ingresos medio o altos relegando a un sector importante de la población de menor poder adquisitivo; y por otro, la producción de vivienda para este segmento puede requerir recursos públicos, pero ello podría exceder la capacidad fiscal de las ciudades. De este modo la solución al problema habitacional requiere la coordinación y acción de diferentes niveles de gobierno junto con el sector privado[316], que no debe limitarse al nacional.

Por ello se destaca que dentro de las políticas públicas a fortalecer para lograr un óptimo desarrollo habitacional en los países latinoamericanos, como la República Dominicana, se deberá prestar importante atención a los siguientes puntos:

a) las políticas de viviendas no se deben enfocar únicamente a los sectores bajos, sino segmentar tomando en cuenta sus niveles de ingreso con especial atención a los sectores medios bajos y medios, desarrollando oportunidades acorde con sus requerimientos, los hogares de ingresos bajos a diferencia de

[315] El Estado se compromete a dotar los lotes periféricos destinados a la construcción de viviendas de bajo costo de: carreteras, acueductos, alcantarillados, tendidos eléctricos, centros de salud, centros educativos, estancias infantiles, centros comerciales, áreas de esparcimientos, sistema de transporte y sistemas de seguridad ciudadana.

[316] GOYTIA, Cynthia, JORRAT, Diego y SANGUINETTI, Pablo, "Vivienda y bienestar: diagnóstico y políticas en América Latina", CEPAL, *Urbanización y políticas de vivienda en China y América Latina y el Caribe*, Naciones Unidas, Santiago, 2014, pág. 155.

los medios bajos o medios, requerirán mayor subsidio, pero igual aceptaran viviendas con estándares de calidad mínima u otras opciones de tenencia;

b) a mayor calidad o lujo de la vivienda, menor oportunidad a los demandantes de obtenerla, a razón de que se relaciona con el precio de la misma y se segrega al sector de alto nivel de ingresos;

c) las políticas de viviendas aunque no deben ser rígidas, deben perseguir un objetivo inquebrantable;

d) los recursos privados son esenciales para la solución sostenible de las carencias habitacionales;

e) las políticas públicas deben estimular la producción de viviendas económicas, promover las competencias entre los desarrolladores y aportar a la urbanización del suelo;

f) las políticas de vivienda deben diversificarse entre la construcción y la readecuación de las viviendas;

g) las políticas de viviendas deben perseguir la flexibilización de los financiamientos hipotecarios que tienden a ser muy rígidos en cuanto a los demandantes de niveles de ingresos bajos aun tratándose de la adquisición de una vivienda habitual; y

h) el Estado a través de las políticas públicas de viviendas debe perseguir la estructuración de modelos empresariales en alianzas público-privado capaces de cubrir los grupos más vulnerables o débiles económicamente en cuanto a los plazos de financiamientos, porcentajes superiores de financiamientos y fórmulas flexibles de pago[317].

En este mismo sentido, se debe tener en cuenta para la optimización de las políticas públicas de vivienda que las mismas deben diversificarse de modo que no se puede considerar la propiedad como única forma de tenencia o solución a los requerimientos y demandas de unidades habitacionales dignas y en condiciones habitables, pues el arrendamiento, por ejemplo, constituye una importante alternativa, válida y viable, para expandir los servicios de vivienda, a los que se pueden agregar otras formas de tenencias[318]. Del mismo modo, en la planificación y estructuración de las políticas habitacionales han de tomarse en cuenta las condiciones laborales y con

[317] BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID), "Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda", *op. cit.*, pág. 9.
[318] NASARRE AZNAR, Sergio, "La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo", *op. cit*., pág. 210.

ello los distintos cambios socioeconómicos, tomando en cuenta el impacto de la vivienda en el mercado laboral y con ello unas políticas de vivienda equilibradas en cuanto a la tenencia, representando el alquiler una alternativa para aquellos que requieren movilidad o no dispongan aun del capital requerido como inicial para la adquisición de una vivienda mediante la financiación hipotecaria[319].

Así mismo, las políticas públicas sobre vivienda deben brindar a todo el ciudadano asistencia técnica, evaluación y asesoría en materia de vivienda y financiamientos hipotecarios, oportunidades de provecho según el poder adquisitivo de quien se trate con respaldo directo o indirecto del Estado. Aunque no existe una fórmula exacta para la solución de la carencia habitacional se ha comprobado que las medidas deben ser acorde con las necesidades locales y globales, según se trate[320]. Debido a ello desde hace un tiempo considerable en la República Dominicana distintos organismos[321] insisten en la necesidad de la adecuación de las instituciones y políticas públicas destinadas a la vivienda, por lo que se han sometido al Congreso Nacional distintos anteproyectos de ley sobre vivienda. Entre estos destaca el proyecto de vivienda, asentamientos humanos y edificaciones de ACOPROVI.

De las diferentes propuestas y novedades de estos anteproyectos figuran la creación de una Secretaría o Ministerio de Estado de la Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones, encargado de la planificación, coordinación y aplicación de las políticas de vivienda, en sustitución del INVI, resaltando la cooperación entre las instituciones públicas y privadas en cuanto al desarrollo habitacional; la elaboración de un plan para la eliminación del déficit habitacional del país en un plazo no mayor de cincuenta (50) años; la creación de instrumentos financieros estatales que atraigan o conviertan el ahorro personal o institucional en inversión social; financiamientos hipotecarios estatales; la creación de una secretaría de Estado de edificaciones, encargada de la aprobación y revisión de todos los planos de construcción y urbanización del país; los subsidios estatales para la cofinanciación de la vivienda a las familias de ingresos medios bajos del sector informal en condiciones de pobreza; subsidios estatal directos desde cincuenta por ciento (50%) hasta noventa por ciento (90%) del valor de la vivienda; la creación de un Consejo de Vivienda, con la finalidad de planificar, formular y regular las políticas habitacionales del Estado, conformado por

[319] BLANCO, Andrés G., FRETES CIBILS, Vicente y MUÑOZ, Andrés F., *Busco casa en arriendo promover el alquiler tiene sentido: promover el alquiler tiene sentido, op. cit.*, pág. 26.
NASARRE AZNAR, Sergio, "La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo", *op. cit.*, págs. 210 y 211.
[320] Banco Interamericano de Desarrollo, BID, "Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda", págs. 8-9.
[321] En especial la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI), El Colegios Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), La Cámara Dominicana de Construcción (CADCOCON), La Asociación de Empresas Inmobiliarias (AEI), La Liga Dominicana da Asociación de Ahorros y Préstamos, El Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), entre otras. Del mismo modo, los diputados dominicanos Josefa Castillo y Wellington Arnaud, han sometido proyectos de ley al respecto.

los altos dirigentes de las principales instituciones públicas y privadas relacionadas con la construcción y el sector vivienda; la regularización de préstamos hipotecarios titularizables, y la intervención del Estado en el control de los alquileres e incentivos al sector privado para el aumento de su oferta.

En definitiva, la responsabilidad institucional de establecer y ejecutar las políticas públicas de vivienda del Gobierno, en la República Dominicana, y de asegurar que esté coordinada con la política económica, social y de desarrollo urbano no está claramente definida. Legalmente, el Instituto Nacional de Vivienda (INVI) sería el responsable, pero en la práctica, tanto el Banco Nacional de Fomento a la Vivienda y la Producción (BNV), como el Ministerio de la Presidencia de la República Dominicana, intervienen en las mismas, de forma que se les ha asignado a varias agencias gubernamentales responsabilidades relacionadas con la construcción y financiación de vivienda, impidiendo la capacidad del INVI de coordinar y administrar la política de vivienda de manera autónoma. Pues el BNV, debe concentrarse, junto a las demás entidades públicas y privadas, en la financiación de vivienda, un componente crítico de una política de vivienda habilitadora.

Sin embargo, hasta la fecha, la administración pública ha expresado muy poco interés en una política general de vivienda, en la creación o determinación de una entidad rectora, en tomar en cuenta al sector informal, o en idear sistemas destinados a los grupos de ingresos más bajos, para que puedan acceder al mercado formal y financiar soluciones de vivienda al costo, como servicios y extensiones o mejoramientos de vivienda haciendo uso de micro-crédito. Pues, una política de vivienda efectiva debe dirigir especial atención al sector de vivienda informal y a las soluciones de viviendas progresivas. Desafortunadamente, este cambio no es fácil, pero sí posible mediante la puesta en práctica de los instrumentos de éxitos en ciudades experimentadas y la voluntad de los sectores participantes, por ejemplo, la implementación de fideicomisos destinados al arrendamiento, fideicomisos de alquiler con opción a compra[322] o fideicomisos públicos destinados a ofrecer disfrute de viviendas en alquiler con subsidio para el pago de los mismos[323]. Además, tal cual se ha

[322] ABHAS K., Jha, "La vivienda popular en América Latina y el Caribe", *op. cit*., pág. 4. Destaca además las experiencias exitosas de los instrumentos financieros innovadores, tales como el de rentar con opción a compra ("rent-to-own", del Reino Unido) y el similar, de alquiler con opción a compra ("*lease-to-own*", de Austria), podrían ser útiles para este fin, al igual que promover la administración sin fines de lucro de las viviendas para alquiler.

[323] REDONDO LÓPEZ, José Antonio y PRADO FREITE, Camilo,"La financiación de la política de vivienda en España con especial referencia a la promoción de la vivienda en alquiler", *op. cit*., pág. 33. El alquiler con opción a compra podría resultar un modelo efectivo para la aplicación de políticas públicas de viviendas, pues esta modalidad permite accesos a la vivienda adecuada de manera inmediata. De combinar el arrendamiento con una opción a compra, de manera que el arrendatario llegado el término fijado pueda ejercer el derecho a compra, se lograría poner a disposición de los ciudadanos un mayor número de viviendas adecuadas a precios asequibles, sin cohibirles de la posibilidad de ser propietarios pasado un periodo de alquiler, que incluso les ayudaría a prepararse para la adquisición definitiva. En ese mismo sentido, FREIBERG PUENTE, Gerardo, "Estrategias para impulsar el acceso a la vivienda a través del alquiler y leasing", en Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI), *La*

dicho, el Estado poniendo en práctica los instrumentos hipotecarios introducidos por la Ley 189-11, podía participar en el dinamismo del mercado hipotecario e incluso ofrecer garantía económica o financiamientos públicos a través de fideicomisos privados, tanto para la compra como para cualquier otra forma de tenencia a razón de la versatilidad de esta institución.

4.2 El Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y su papel como institución rectora y gestora de la aplicación y desarrollo de las políticas de vivienda del Estado dominicano.

El Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) fue creado mediante la Ley 5892[324] por el Consejo de Estado, con carácter autónomo, sujeto a las prescripciones de la misma Ley y a las de los reglamentos que dicta el Poder Ejecutivo como un medio para contribuir a la solución del déficit habitacional existente en el país a través de la construcción de viviendas de interés social, conforme al artículo 1 de la mencionada Ley. Se le asignó como misión principal formular, diseñar y ejecutar proyectos habitacionales, integrando a todos los sectores, tanto público como privado en la producción de viviendas, a los fines de alcanzar los objetivos del Estado dominicano referente a la política de vivienda. Su misión se basa en satisfacer las necesidades habitacionales de las familias dominicanas de ingresos bajos y medios bajos, con el mejoramiento y/o reconstrucción de viviendas y el otorgamiento de subsidio a través de los diferente bonos e incentivos.

El artículo 3 de la referida Ley 5892 destaca como funciones principales de esta institución la de formular las políticas, planes y programas nacionales para el sector vivienda en conjunto con la Oficina Nacional de Planificación (ONAPLAN); dirigir la producción de viviendas del sector público destinadas a familias pertenecientes a grupos de menores ingresos; promover y fomentar la contribución del sector privado a la producción de viviendas de bajo costo; brindar asistencia técnica y orientativa a personas o grupos de personas interesadas en resolver sus necesidades habitacionales, en especial a los grupos organizados; promover el desarrollo de programas urbanos y rurales tomando en cuenta el esfuerzo propio y ayuda mutua; y señalar al poder ejecutivo la necesidad de expropiación para obtener los terrenos destinados al desarrollo de los programas contenidos en los planes nacionales de vivienda.

---

vivienda en alquiler: retos y oportunidades para atender la demanda de vivienda (VI Foro Interamericano de Ciudad y Financiamiento Habitacional, celebrado en Lima, los días 23 y 24 de febrero del 2016), pág. 26. Explica que el principal beneficio del arrendamiento con opción a compra es que permite recabar información suficiente para construir un perfil de capacidad de pago del cliente final, constituyendo una herramienta que facilita la evaluación crediticia a las instituciones financieras, así como identificar oportunidades para sujetos con ingresos variables y/o informales. Además esta estructura permite al futuro cliente, en su condición temporal de arrendatario, hacer uso de la vivienda que pretende adquirir mientras es calificado, sin requerir aportes regulares simultáneamente a tener que cubrir los costos de alquiler de una vivienda, eliminando la sobrecarga financiera que representa la modalidad crédito-ahorro.

[324] Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 8654, de fecha 10 de junio del año 1962.

El INVI se ha encargado de identificar, entre tanto, las principales necesidades a las que se debe prestar atención y fortalecer vía las políticas públicas sobre vivienda pendientes de ejecutar en el país, entre las que destacan:

a) propiciar al sector privado como principal inversor de recursos para la producción de viviendas de bajo costo;
b) promover la legalización del uso de la tierra Estatal en los terrenos donde se han construido proyectos de viviendas;
c) ejecutar la meta presidencial sobre el desarrollo de asentamientos urbanos con la titulación de propiedad a familias adquirentes de viviendas en proyectos del Estado;
d) mejorar la administración de viviendas y de las carteras hipotecarias; y
e) potencializar la cooperación internacional, inversión extranjera y desarrollo sectorial en materia de vivienda[325].

En ese mismo sentido, aunque esta institución ha venido programando, como parte de su plan estratégico, el aumento de la producción de viviendas nuevas; el mejoramiento y reconstrucción de viviendas, así como el subsidio habitacional, dirigido a mejorar las condiciones de vida a las familias de ingresos bajos, medio bajos, mínimos y de clase media; además de procurar el fortalecimiento de una política de vivienda de bajo costo orientada al subsidio habitacional para favorecer a los sectores más necesitados con la participación del sector privado. La realidad es que indistintamente de lo señalado como fin o funciones principales de esta institución, en la actualidad la misma se mantiene enfocada básicamente a la producción y dirección de determinados proyectos sociales; a la revisión y evaluación de la categoría de ciertos proyectos habitacionales privados; y a la orientación en materia de viviendas con participación del Estado.

Ello es así que la misma ha sido remplazada en cuanto a la aplicación o dirección de la implementación de las novedades en materia de vivienda, en la mayoría de sus funciones originarias, por el Ministerio de la Presidencia de la República, institución protagonista y directora de los nuevos proyectos de vivienda llevados a cabo con participación mixta de los sectores público y privado[326]. Por ello se entiende que el INVI debe enfocarse esencialmente en el trazo y ejecución efectiva de las políticas públicas de vivienda, apegado a las estrategias y planificación de gobierno, claro está, pero en pro de la garantía del Derecho constitucional de la vivienda, y que en caso de no ser esta la institución correcta se debería plantear la creación de un ministerio de la vivienda donde se concentren todas las instituciones y funciones del Estado respeto de

[325] Instituto Nacional de la Vivienda, *Plan Estratégico Institucional Período 2013–2016*, Santo Domingo, agosto, 2013, págs. 13-15.
[326] Esto se puede constatar en los contratos de constitución de fideicomiso públicos en el que la representación de Estado, en vez de llevarla la institución que representa la vivienda (INVI), se deja a cargo al Ministerio de la pretendencia. Ver Contrato de fideicomiso para la construcción de vivienda de bajo costo República Dominicana, Fideicomiso VBC-RD, de fecha 10 de agosto del 2015.

la materia. Lo anterior, debido a que pese a la existencia de esta institución, se nota la necesidad de un ministerio u organismo encargado de la planificación, estructuración y dirección de las políticas públicas de vivienda, así como de la efectividad de las medidas habitacionales implementadas, evitando con ello la dispersión de dichas funciones por distantitas instituciones, indistintas a las problemáticas de vivienda existentes en la actualidad.

Tal cual se ha sostenido hasta el momento, la superación de la pobreza y el acceso a la vivienda son dos problemas comunes y complementarios en América Latina, por lo que a lo largo de la región se han puesto en marcha distintas iniciativas para la reducción del déficit habitacional en las que el Estado y el sector privado interactúan de distintas maneras. El tipo de arreglo entre el sector público y el sector privado depende de factores como la profundización bancaria, la existencia de una banca estatal de fomento para la vivienda, la situación fiscal de los gobiernos y de factores de tipo idiosincráticos. De este mismo modo, la política de vivienda concebida en el marco de una estrategia de crecimiento económico y generación de empleo tiene unos requerimientos presupuestales y de articulación entre el Estado y el sector público distintos a los que demandaría una política de vivienda entendida en el marco de una estrategia de reducción de la pobreza e inclusión social[327].

Para aquellos que pretenden focalizar las políticas de vivienda en la población más pobre y vulnerable, pues es preciso considerar el bajísimo nivel de ingresos y las dificultades naturales de acceso al crédito de este segmento de población, cobra mucha importancia la existencia de una banca estatal de fomento para la vivienda como fuente paralela de recursos para lograr el cierre financiero. Así mismo, debe considerarse la sostenibilidad de los mismos, lo cual requiere considerar la creación de fuentes de ingreso permanentes para sus ocupantes; se deben reconocer las diferencias en capacidades económicas de las familias; procurar soluciones, no solo habitacionales, sino también sobre la calidad de los asentamientos humanos; desarrollar mecanismos que tomen en cuenta las características de la vivienda rural y consensuar una metodología para estimar el déficit habitacional[328].

Conforme con la Ley de Estrategia Nacional de Desarrollo de la República Dominicana, la vivienda digna en un entorno saludable es uno de los siete objetivos generales para alcanzar la igualdad de derechos y oportunidades entre los ciudadanos dominicanos para el año 2030, junto a la educación de calidad para todos; salud y seguridad social integral; igualdad de derechos; cohesión territorial; cultura e identidad nacional en un mundo global; y deporte y recreación física para el desarrollo humano. En cuanto a la vivienda digna en un entorno saludable, la referida Ley lo encuadra dentro del objetivo 2.5 estableciendo de manera principal que para su alcance resulta necesario la creación de un marco legal e institucional para la definición de una política

[327] Foro Internacional "Políticas Públicas y Producción Social del Hábitat", *op. cit.*
[328] Foro Internacional "Políticas Públicas y Producción Social del Hábitat", *op. cit.*

pública de vivienda adecuada, la planificación y desarrollo de asentamientos humanos ordenados, accesibles y sostenibles, sobre la base de planes de uso de suelos municipales; la evaluación de la calidad del entorno y el acceso a servicios básicos e infraestructura comunitaria en aquellos asentamientos susceptibles de mejoramiento; la reubicación de los asentamientos en condiciones de riesgo ante fenómenos naturales, focos de contaminación o riesgos derivados de la acción humana; el impulso de mecanismos capaces de potencializar el ahorro habitacional programado, y el uso de los recurso de los fondos de pensiones para el acceso la vivienda de trabajadores cotizantes en la seguridad social.

De la misma manera, la referida Ley propicia además el desarrollo de instituciones de micro financiamiento para la reconstrucción o readecuación de la vivienda; y la promoción de desarrollo de nuevas opciones de financiación para los promotores y desarrolladores de proyectos habitacionales de bajo costo, con la finalidad de poder ofertar a la clase trabajadora de ingresos medios y medios bajos una opción habitacional; la urbanización de terrenos estatales para el desarrollo de proyectos habitacionales con participación público privada; adecuar el marco legal procedimental para agilizar los proceso administrativos relativos a la construcción y al acceso legal a la propiedad titulada; la promoción de reforma de la legislación sobre inquilinato, en pro de fortalecer los derechos de inquilinos y propietarios y con ello incentivar a la inversión de en la vivienda de alquiler; el diseño de mecanismos que permitan combinar el empeño propio, las iniciativas de cooperativas y el apoyo estatal para la reducción del déficit habitacional; la transformación de los modelos de gestión de los servicios públicos como agua potable y saneamiento[329]. Estos objetivos muy relacionados con lo que se ha venido comentando, pueden alcanzarse tanto aprovechando los instrumentos introducidos por la Ley 189-11, como a través de la reforma y actualización del marco normativo que regula la vivienda en la República Dominicana, especialmente el de alquiler, puesto que de manera general es muy anticuado y a la fecha no cubre todas sus aristas o exigencias.

En definitiva, tanto las causas como las posibles soluciones sobre las problemáticas de acceso de la vivienda son de suma complejidad, por lo que se llega a la conclusión de que la vivienda en sí es una realidad compleja, un bien que entraña diferentes dimensiones: social y cultural, en la medida en que es un bien de uso necesario, un bien material expuesto a la percepción de todos y de forma duradera; económica, pues representa un bien cuya producción tiene importantes efectos económicos, un bien objeto de inversión financiera donde gran parte de las familias materializan sus ahorros y riquezas; territorial, dado que forma parte de una realidad espacial, que crea ciudad y entorno; y política, en el sentido de que es un bien que está sujeto a importantes decisiones políticas e histórica, tomando en cuenta que las políticas

[329] Ley orgánica No. 1-12, sobre la Estrategia Nacional de Desarrollo de la República Dominicana hasta el año 2030, de fecha 25 de enero del 2012, artículo 21, sobre objetivos generales, específicos y líneas de acción de primer eje, objetivo general 2.5, vivienda digna en entornos saludables.

públicas adoptadas en el transcurso de la historia son las responsables de nuestro presente[330]. En definitiva, el Estado dominicano, por vía de la institución que entienda conveniente, preferiblemente una institución rectora o ministerio a estos fines, debe garantizar la efectividad del cumplimiento de unas políticas habitacionales capaces de responder a las problemáticas de vivienda, el déficit habitacional que le afecta y las altas demandas de unidades económicas, en cualquiera de sus formas de tenencia y facilidad de financiación que la población tanto reclama.

4.3 Registro de la propiedad

El registro inmobiliario dominicano está sentado sobre las bases del Sistema Torrens[331], adecuado a las modernidades tecnológicas y eficiencia sistemática de los nuevos tiempos; el cual parte de que el Estado es el propietario originario de todos los terrenos que conforman el territorio de la República Dominicana, por cuanto se registran a nombre del Estado todos 1os terrenos sobre 1os que nadie pueda probar derecho de propiedad alguno. Conforme al marco jurídico inmobiliario dominicano, el sistema de publicidad inmobiliaria sienta base en los criterios de especialidad, por medio de la cual se determinan e individualizan los sujetos, objetos y causas del derecho a registrar; legalidad que consiste en la depuración previa del derecho a registrar; legitimidad, que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular por cuanto es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado; y publicidad que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia.

La Ley de Registro Inmobiliario 108-05 de la República Dominicana tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos 1os derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con 1os inmuebles que conforman el territorio del Estado, del mismo modo garantiza la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de 1os órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria[332]. La Jurisdicción Inmobiliaria se compone por el Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original; la Dirección Nacional de Registro de Títulos; Dirección Nacional de Mensuras y

[330] Centro de Documentación y Estudios SIIS, *Las políticas públicas de vivienda dirigidas a la población joven en la CAPV*, Gráficas Santamaría, S.A., 2007, pág. 43.

[331] Conforme al Dr. Francisco Del Rosario, "El Sistema Torrens", *Revista de Derecho Inmobiliario*, 2009. "Se trata del sistema de registro inmobiliario creado por el australiano Robert Torrens, que garantiza la tenencia de la propiedad inmobiliaria por medio de un certificado de titulo único y una cadena de registros inviolable, partiendo del principio lógico de que el Estado es el propietario originario de todas las tierras, por lo que en consecuencia es frente al Estado ante quien hay que probar que se es dueño de determinada porción de terreno y sus mejoras. Este sistema se basa en los principios de publicidad, legalidad, autenticidad y especialidad. El mismo sugiere la creación de una jurisdicción especializada, tribunal de tierras, dividido en dos instancias para que los asuntos recorran el doble grado de jurisdicción, o sea el Tribunal de Tierras de jurisdicción original, primer grado, y el Tribunal Superior de Tierras, segundo grado".

[332] Artículo 1 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario en la República Dominicana, de fecha 23 de marzo del 2005. Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10316.

Catastro; y la Comisión Inmobiliaria, conglomerado que garantiza la titularidad o propiedad inquebrantable, de los inmuebles en territorio nacional.

La propiedad inmobiliaria se puede legitimar a través de procesos de saneamiento, por medio del cual se determina e individualiza el terreno, y se depuran los derechos que recaen sobre el mismo, quedando registrados por primera vez por medio de una sentencia de adjudicación dictada por el tribunal competente, pudiéndose alegar la posesión como forma de adquisición del derecho conforme a las disposiciones del Código Civil dominicano; y a través del registro, acto por medio del cual se expide un Certificado de Título que acredita la existencia del derecho de propiedad inmobiliaria, siempre que existiera registro previo, pues la nueva expedición debe fundamentarse en un acto fehaciente, junto a sus elementos esenciales, asentados en los registros y con ello revestidos de publicidad. La titularidad de los derechos reales es libre de transferencia, únicamente agravada por un impuesto especial[333] por cada transferencia que se solicite.

En caso de irrupción de la propiedad privada, su titular con la presentación del certificado de título puede solicitar a la Comisión Inmobiliaria el auxilio de la fuerza pública para proceder con el desalojo del ocupante o intruso, protegiendo de esta manera el sistema la propiedad privada ante cualquier intento de quebranto. Del mismo modo resulta importante resaltar que para los procesos judiciales inmobiliarios donde intervienen extranjeros como demandantes principales o intervinientes voluntarios se excluye la fianza *judicatum solvi*[334] contra el extranjero transeúnte, igualando de este modo los derechos y facultades de todos los propietarios sin importar su nacionalidad, pues se trata de un sólido sistema de registro que garantiza la titularidad sin ningún tipo de distinción.

En cuanto a los derechos registrales de los condóminos, es preciso destacar que el sistema registral y el marco legal aseguran tanto los derechos particulares como los general de los copropietarios, pues la normativa dominicana prevé que los sectores o áreas comunes y proindiviso son inseparables de la propiedad exclusiva, por lo que no pueden ser transferidos ni gravados independientemente. La transferencia de la propiedad incluye, aunque no lo contemple el contrato, el derecho sobre las partes comunes que le corresponde. Para cada condómino se emite un certificado de Título que identifica la unidad exclusiva, su participación sobre las partes comunes y el terreno, y el número de votos que le corresponde en las asambleas de condóminos; y de forma general se emite un Certificado de Título a nombre del consorcio de propietarios

[333] Equivalente al tres por ciento (3%) del valor de la venta del inmueble, siempre que se consideré afectado o que dicho monto supero el monto máximo para la exención del referido impuesto.

[334] En DIPr. "se refiere a la garantía que debía prestar el accionante extranjero con el objeto de asegurar el cumplimiento de la obligación inherente a los gastos del juicio que debía afrontar el demandado nacional, para el caso de que su pretensión no prosperase. En la actualidad esta situación se subsana con la excepción de arraigo en caso de no disponer de domicilio o inmueble en el país de la demanda". *Enciclopedia Jurídica*, 2014.

por el terreno, sobre el que se inscribe un bloqueo registral en el Registro Complementario del Certificado de Título[335].

Para la adquisición de un inmueble en la República Dominicana, el marco normativo en la materia, se trate de grandes terrenos para desarrollo de proyectos inmobiliarios o de una pequeña vivienda para uso personal o destinada a la inversión por medio del mercado de alquiler, no hace distinción entre nacionales o extranjeros, a razón del principio de igualdad proclamado por la Ley 16-95[336] sobre inversión extranjera. Aunque ciertamente hasta el año 1998 en el territorio dominicano se exigía la autorización mediante decreto[337] del poder ejecutivo nacional para poder adquirir un inmueble superior a los dos mil metros cuadrados (2,000mt²) por parte de un extranjero, este requerimiento fue derogado mediante el Decreto 21-98[338] el que exige únicamente que el Registrador de Títulos, los Directores de 1os Registros Civil y Conservadurías de Hipotecas del país, lleven un registro donde asienten todas las adquisiciones inmobiliarias por parte de una persona física o jurídica extranjera, aun residentes en territorio dominicano, que se comparta con la Secretaría de Estado de Interior y Policía, para fines estadísticos o consultas.

4.4 Seguridad jurídica inmobiliaria

La seguridad jurídica es un conjunto de normas estables y públicas que regulan los intercambios económicos, puede ser preventivo tal cual el *civil law* o judicial como el *common law*, cada uno efectivo según las necesidades culturales. Esta constituye un elemento esencial del Estado de Derecho, correspondiendo al Estado la garantía de su seguridad, pues a la vez justifica su existencia. Supone además una exigencia de igualdad ante la ley, de donde emana la certeza sobre cualquier hecho, y que de igual modo esta seguridad jurídica debe extenderse a los extranjeros que de algún modo se encuentran regulados por la ley de ese Estado[339]. La seguridad jurídica es de suma importancia en el tráfico inmobiliario, ya que contribuye a su eficacia y dinamismo. Está comprobado que no es lo mismo un tráfico inmobiliario con o sin seguridad jurídica, o con una seguridad jurídica de mayor o menor calidad, pues de ello dependerá más que el ámbito inmobiliario, el desarrollo económico en conjunto de un determinado Estado. La seguridad jurídica es un elemento clave para el desarrollo de los negocios inmobiliarios, de modo que se debe prestar especial atención a la propiedad titulada; a la regulación de la tenencia de la tierra; y al efectivo funcionamiento, un sistema legal

[335] Ver artículo 100 y siguientes de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario en la República Dominicana, de fecha 23 de marzo del 2005.
[336] Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 9915, de fecha 20 de noviembre del año 1995.
[337] Decreto dominicano No. 2543, de fecha 22 de marzo de 1945, y sus modificaciones, sobre adquisición de inmuebles por extranjeros, publicado en la *Gaceta Oficial* No. 6229. Derogado por el Decreto 21-98, publicado en la *Gaceta Oficial* No. 9972, de fecha 09 de enero del año 1998 .
[338] Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 9972, de fecha 09 de enero del año 1998.
[339] STREINZ, Rodolf, "Seguridad jurídica como desafío a la jurisdicción constitucional", *Anuario de Derecho Constitucional*, 2003, págs. 121, 122 y 131.

que avale todo el movimiento y vida económica de un inmueble, asegurando con ello el orden público[340].

Es por lo que se puede concluir que la seguridad jurídica beneficia al ciudadano y, en consecuencia, a la sociedad, pues con la existencia de esta se crea un sentimiento de confianza que lleva al cumplir voluntariamente lo establecido. La seguridad jurídica por sí misma genera un estado que lleva a contribuir con la observancia voluntaria de las normas y, en consecuencia, se opone a los conceptos de incertidumbre, arbitrariedad o capricho. Del mismo modo es preciso resaltar que toda organización social necesita desarrollarse con arreglo a normas y reglas que establezcan y regulen derechos, deberes, competencias y funciones de todos los actores, para lo que es necesario un orden que regule y ordene esas relaciones. Este orden o sistema de ordenamiento a través de leyes o cuerpos normativos ha de ser sencillo, simplificado y directo, de forma que no se contradiga y que procure garantizar los derechos adquiridos o inherentes de toda persona, del mismo modo debe suponer un conjunto evolutivo que apegado a responder a las necesidades sociales según los nuevos tiempos, de manera que no altere su estabilidad[341].

Existe una marcada diferencia en el desarrollo inmobiliario y económico en general entre aquellos Estados que cuentan con un sistema legal eficiente e inviolable y aquellos donde la ausencia o mal funcionamiento de sus procedimientos legales, junto a la carencia de medios no pueden garantizar su respeto, tal cual puede pasar entre algunos de los países occidentales y muchos de los países en vía de desarrollo. Del mismo modo, la seguridad jurídica que la propiedad titulada ofrece en el ámbito inmobiliario incide además de manera indirecta en otros aspectos económicos, pues con una propiedad titulada es posible acceder al crédito bancario por vía de los medios hipotecarios, posicionamiento económico personal, engroso patrimonial, provecho de la plusvalía según el desarrollo del mercado, lo que no le es posible a la propiedad informal que además se ve afectada por la incertidumbre de poder perder en cual momento su bien más preciado.

La seguridad jurídica se refiere a la existencia de un sistema judicial que garantice la no producción de desamparos. Dicha seguridad se produce a través de los litigios y en cierta medida se hace efectiva por medio de una sentencia judicial, lo que puede ser más eficaz aun cuando se logra dar respuesta de manera previsora o anticipada a su manifestación. En ese sentido se destaca que la seguridad jurídica de la

[340] DELGADO MARTIN, Palmira," La seguridad jurídica como motor del tráfico inmobiliario" *Hacia un nuevo modelo de mercado hipotecario,* Madrid: Editorial Dykinsn, S.L., 2014, pág. 138.

[341] ARROYO, Alfonso,"Seguridad jurídica para una nueva gobernanza territorial*", Descentralización, transparencia y seguridad jurídica en América Latina y Europa,* Seminario Internacional sobre Procesos de Descentralización en América Latina y Europa con Foco en la Institucionalidad Jurídica, las Competencias y los Recursos, y la Transparencia y la Participación Ciudadana, Santiago abril 2013; FERNÁNDEZ DE LOSADA, Agustín y SERRANO MADRID, Claudia (Coords.) Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública (INAP), 2014, págs. 154-156.

contratación, ligada a la adquisición de los inmuebles, radica en el buen funcionamiento de un sistema registral que certifique que una persona haya comprado al dueño y que la misma se encuentre o tenga los medios a su disposición para el pleno conocimiento del estado jurídico del inmueble adquirido. Es por lo que la seguridad jurídica inmobiliaria se basa en la creación de un medio jurídico que permite al comprador, hipotecante y adquiriente conocer la situación jurídica del inmueble de su interés[342].

El Código Civil dominicano establece en su artículo 544 que "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes y reglamentos". La norma dispone además que ninguna persona puede ser obligada a ceder su propiedad, más que por causa de utilidad pública, previa debida indemnización y mediante acuerdo entre las partes. Del mismo modo, es preciso resaltar que en materia de inmuebles la ley garantiza que la propiedad del suelo incluya además la superficie y el subsuelo sujeto a las limitaciones de mina y policía. En este sentido, también es importante resaltar que la propiedad se adquiere y transmite por sucesión, donación entre vivos o testamentaria, y por efecto de obligaciones. De igual modo, se puede adquirir por accesión o incorporación, y por prescripción conforme a ley, incluso se podría agregar que a través de fideicomisos. El Estado dominicano asegura la tenencia de la propiedad, sin distinción del tipo de bien de que se trate, por medio de su conjunto normativo y cuerpo judicial de forma que la propiedad permanezca garantizada y se tenga plena libertad de uso, goce y disposición respecto a la misma, sin distinción respecto a su propietario.

En cuanto al principio de seguridad jurídica inmobiliaria y la tutela efectiva de los intereses sociales y particulares en juego, se hace necesario, por razones de orden público, que se adopten medidas institucionales y legislativas suficientes para que al margen de la jurisdicción contenciosa, sea posible su cumplimiento y desarrollo. La información constituye la clave de la referida seguridad, pues mediante la publicidad y el libre acceso a la información registral, el interesado podría conocer el estado de los inmuebles, disminuyendo con ello las cifras de fraudes y el nivel de riesgos en las inversiones inmobiliarias, pues al conocer el estado registral de un determinado inmueble, sus anotaciones o limitaciones se podrá tomar una decisión consciente de los riesgos a asumir[343].

La publicidad registral se justifica por ser el más eficaz instrumento de seguridad jurídica en la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles. La publicidad registral completa la exigencia de seguridad jurídica, mediante la protección y potencialización de los derechos ya creados, una vez sometidos al proceso de publicidad jurídica de signo registral institucional. La

[342] GARCÍA HERGUEDAS, María Purificación, *El registro de la propiedad inmobiliaria en el sistema de seguridad jurídica de España*, Barcelona: María Purificación García Herguedas,1988, pág. 21.
[343] CABELLO DE LOS COBOS y MANCHA, Luis María, *La seguridad del consumidor en la adquisición de inmuebles*, segunda edición, Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1990, pág. 25.

presunción de existencia, pertenencia y alcance de los derechos inscritos, más allá de una simple prueba de la existencia de un negocio, constituye el más eficaz instrumento de seguridad en el tráfico inmobiliario[344]. Por lo que un sistema registral que conlleve el registro sistemático de las transacciones inmobiliarias mediante publicidad, podrá garantizar la seguridad de la propiedad inmobiliaria, sin distinción de las instituciones jurídicas que contemple su ordenamiento.

El Derecho registral inmobiliario se inspira en una serie de principios básicos rectores de su contenido, por medio de los cuales se garantiza la efectividad de tal derecho. Estos principios registrales son: publicidad, que revela la situación jurídica del derecho inscrito; legitimidad, que certifica que tal derecho existe y que pertenece a una determinada persona; y fe pública registral, que afirma la titularidad de un derecho registrado. En cuanto al marco jurídico, los bienes inmuebles objeto de comercio o tráfico jurídico, compraventa, permuta, donación, entre otros, se rigen por las disposiciones del Código Civil dominicano, especialmente por el libro segundo sobre los bienes y los diferentes tipos de la modificación de la propiedad, artículo 517 y siguientes.

Es de suma importancia conocer el estado actual del inmueble de interés, si cuenta con limitaciones, anotaciones, inscripciones hipotecarias, oposiciones, consideración de bien de familia, o si es objeto de un litigio en los tribunales. Al respecto la Jurisdicción Inmobiliaria dominicana, por medio del Registrador de Títulos pone a plena disposición de los interesados el acceso a la información registral por medio de la solicitud de una certificación o constancia de estado jurídico de inmueble e inscripción. De esta manera se logran aminorar los riesgos en la inversión inmobiliaria al constatar el estado real del inmueble de interés. Del mismo modo, es importante constatar el estado fiscal del inmueble, para el que se tiene la plena libertad de revisar el estado de pago de los impuestos inmobiliarios en caso de tratarse de un inmueble agravado[345], pues el sistema de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), facilita por medio de un buscador electrónico el estado del pago de los impuestos inmobiliarios según su propietario, al que tiene acceso el público en general[346].

En cuanto a la reclamación o aclamo de la seguridad o restitución de los derechos adquiridos por medio de la propiedad inmobiliaria, el Código Civil dominicano establece, de manera muy clara, que debe hacerse según las estipulaciones

[344] MANZANO SOLANO, Antonio, *Derecho Registral Inmobiliario*, volumen I, Madrid: J. San José, S.A., 1991, págs. 36-37.

[345] Todo inmueble o conjunto de inmuebles que posee un valor superior a siete millones diecinueve mil trescientos ochenta y tres pesos dominicanos con 00/100 (RD$7,019,383.00), un equivalente a 122.888,35€, conforme a la tasa de 57.12 para el día 5 de marzo del 2019, emitida por el Banco Central de la República Dominicana.

[346] A través de la página web de la DGII, es posible la revisión del estado de cuenta del vendedor, respecto al pago de sus impuestos inmobiliarios. http://www.dgii.gov.do/servicios/consultas/Paginas/ConsultaCuotasIPI.aspx

de las leyes dominicanas y recurrir ante los tribunales nacionales, pues en su artículo 3 establece que "los bienes inmuebles, aunque sean poseídos por extranjeros, están regidos por la ley dominicana", apegados al principio de seguridad territorial del Estado, indistintamente si se trata de nacionales o extranjeros[347]. En definitiva, el campo en que se desarrolla el Derecho inmobiliario es bastante complejo, tanto desde la perspectiva de adquisición de la propiedad nacional como de la adquisición o inversión extranjera de estos bienes en cualquier parte del mundo, pues las características propias de los mismos suponen una fuerte vinculación con el Estado en donde se encuentren ubicados. Esta situación ha provocado la implementación de una rigurosa burocracia en los procedimientos para el ejercicio de cualquier derecho sobre los mismos, apegado siempre a las disposiciones Estatales, por lo que la seguridad jurídica del país es punto clave para la atracción de inversión inmobiliaria.

Debido a que el Estado ha considerado siempre el territorio como un elemento fundamental de su soberanía, motivo de su especial seguridad, es por lo que aun concediendo y reconociendo el derecho y la libertad a la propiedad privada y de la libre transferencia y comercialización de los bienes inmuebles en general, en esta materia se ha reservado cierto derecho de control, por lo que podría considerarse indirectamente un derecho coaccionando como otros tantos, justificado en la necesidad de asegurar la existencia del Estado. Es por lo que el Estado conserva como foro exclusivo la competencia judicial para el conocimiento de los conflictos cuyo objeto sea uno o varios inmuebles ubicados en su territorio y que en el caso de la República Dominicana también establece como ley aplicable, la ley de ubicación del bien inmueble. De este modo, haciendo coincidir *forum* e *ius.*

4.5 Impuesto al Patrimonio Inmobiliario

En la República Dominicana el impuesto al patrimonio inmobiliario (IPI) es un impuesto anual que se aplica sobre la suma total del patrimonio inmobiliario gravado[348] que tienen registrados las personas físicas y fideicomisos. Este impuesto contempla como radio impositivo todas las viviendas, solares urbanos e inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales y profesionales, el cual se calcula para las personas físicas aplicando una tasa del uno por ciento (1%) sobre el valor excedente del patrimonio gravado; y para los fideicomisos una tasa del uno por ciento (1%) sobre el valor de los inmuebles[349].

[347] Código civil de la República Dominicana.

[348] En cuanto a las personas físicas son agravados todos aquellos inmuebles que no gozan de ninguna exención y a la vez poseen un valor conjunto superior a siete millones diecinueve mil trescientos ochenta y tres pesos dominicanos con 00/100 (RD$7,019,383.00). Con relación a los fideicomisos cualquier inmueble que no goce de una exención independientemente de su valor.

[349] Este impuesto se paga en dos (2) cuotas semestrales, siendo la fecha límite para el pago de la primera cuota el 11 de marzo y la segunda el 11 de septiembre de cada año.

Se trata de un impuesto sobre el patrimonio inmobiliario del conjunto de aquellos inmuebles que exceden el valor establecido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) tomando en cuenta que dicho impuesto, se calculará de manera general sobre el cúmulo de propiedades inmobiliarias correspondiente a cada persona. Por ejemplo, si se es propietario de un inmueble cuyo valor es igual o inferior al determinado como correspondiente al pago de impuesto sobre el patrimonio inmobiliario, claramente estará exento del pago de dicho impuesto, ahora bien, si se adquiere otro inmueble, cuyas sumas de sus valores supere al valor determinado por la DGII, le corresponderá el pago de dicho impuesto a razón del monto excedido.

Conforme la normativa de la DGII, en seguimiento a las normas establecidas en materia de vivienda, los inmuebles exentos del pago de este impuesto y por tanto excluidos del patrimonio agravado son: la vivienda y el solar sobre el cual se encuentra edificada perteneciente a personas mayores de 65 años de edad, siempre y que este constituya el único patrimonio inmobiliario de su propietario; personas pensionistas y rentistas de fuente extranjera en un cincuenta por ciento (50%); los terrenos rurales, inmuebles de uso agropecuario; y todos aquellos inmuebles que aun pudiendo ser alcanzados por el impuesto, su valor conjunto sea igual o inferior a la suma establecida para la consideración de patrimonio agravado.

En ese mismo sentido, se entiende pertinente traer a colación en materia de impuestos inmobiliarios, que en la República Dominicana las transferencias inmobiliarias están agravadas por un impuesto a la transferencia del tres por ciento (3%) del valor del inmueble o propiedad. En el caso de las transferencias de inmuebles adquiridos mediante préstamos otorgados por entidades de intermediación financieras estarán exentas del impuesto a la transferencia, siempre que el valor del inmueble destinado a vivienda sea inferior a un millón quinientos setenta y dos mil trescientos ochenta y tres pesos dominicanos con 00/100 (RD$1,572,383.00)[350]. Además de que al inicio de toda construcción inmobiliaria deben pagarse tanto los permisos de construcción como los impuestos correspondientes al uso de suelo tramitados ante los ayuntamientos de las diferentes provincias[351].

[350] De manera excepcional para aquellas unidades habitacionales desarrolladas dentro del Proyecto público-privado bajo fideicomiso Ciudad Juan Bosch, el valor exento del impuesto a la transferencia, adquiridas con préstamos hipotecarios, de acuerdo con la Cláusula 24.1.2 del Contrato de Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana VBC-RD, aprobado mediante Resolución 332-15, promulgada en fecha 11 de diciembre del año 2015, para el año 2019 será de: RD$2,144,140.00, donde se aprecia una significativa alza que amplía el radio de posibles beneficiarios y deja ver la disposiciones del Estado al respecto.

[351] De acuerdo con la Resolución 5/2004, dada por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, de fecha 14 de enero del 2004, se estable el pago de una tasa fija, determinada de acuerdo con el metraje de la construcción pretendida, para la expedición de los certificados y permisos de proyectos de construcción.

5. RECAPITULACIONES

1. La República Dominicana enfrenta un déficit habitacional, cualitativo y cuantitativo, que conforme a los datos del último Censo Nacional del año 2010, sobrepasa el millón cien mil de unidades; que en la actualidad, ocho años después aproximadamente, se afirma sobrepasa dos millones doscientos mil unidades. Lo que tomando en cuenta que el país tiene una población de alrededor de once millones de habitantes, las unidades requeridas representan una cifra significativa y alarmante, pues más del veinte por ciento (20%) de la población demanda una vivienda en condiciones dignas. Esta situación de manera histórica se ha asociado a la pobreza, falta de empleo e informalidad laboral que afecta a la economía dominicana; a lo que debe añadirse el rezago de las políticas públicas en materia de vivienda, la falta de control respecto a la construcción y crecimiento de los asentamientos vulnerables, el alto costo de la vivienda, la falta de incentivo al sector privado para que proporcione opciones de viviendas económicas, tanto en venta como en alquiler u otras formas de tenencia, la débil capacidad de ahorro de las familias y la rigidez del mercado hipotecario, principal vía de accesos al mercado inmobiliario formal.

2. La vivienda constituye uno de los elementos esenciales para el desarrollo pleno del ser humano, por lo que la Declaración Universal de los Derechos Humanos así lo ha contemplado en su artículo 25, consagrando el Derecho a la vivienda como un derecho humano esencial para el buen desarrollo del ser humano; que de igual manera se define en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Políticos (PIDESC), firmado y ratificado por la República Dominicana. En ese mismo sentido, la Constitución dominicana dentro de los Derechos económico y sociales, específicamente en su artículo 59, contempla el Derecho a la vivienda como una prerrogativa de toda persona, asignando al Estado la responsabilidad de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo tal derecho; no obstante se trata de una mera disposición contemplada en la Constitución, que se ha interpretado hasta la fecha como un mandato a las autoridades correspondientes, sin constituir un verdadero derecho subjetivo y exigible ante alguna autoridad.

3. De la demanda de vivienda, en la República Dominicana, se ha identificado, de manera principal: a) una marcada necesidad de viviendas económicas, dirigidas a los grupos de ingresos medios y medio bajo; b) la necesidad de diversificar las formas de tenencia de la vivienda; y c) la reducida inversión del sector privado en el mercado de vivienda económica. Es por lo que el legislador dominicano, ha introducido la institución del fideicomiso, especialmente el fideicomiso inmobiliario de vivienda de bajo costo, a través del cual promueve la readecuación del parque habitacional dominicano de la mano del sector privado. No obstante, su aplicación permanece enfocada a la vivienda en propiedad. A través de la financiación hipotecaria se deja fuera un amplio rango de la población demandante de vivienda, aquellos que aunque no califican como necesitados de viviendas sociales, no disponen de acceso al mercado

financiero formal, o sus ingresos se consideran insuficientes para la adquisición de una vivienda. A lo que se debe agregar que la institución del fideicomiso, en la práctica, perfila a encuadrarse, principalmente, en la producción de viviendas para la venta, desaprovechando la versatilidad y las múltiples opciones que brinda al sector inmobiliario, como la estructuración de proyectos dedicados al arrendamiento económico, que de igual modo equilibraría el parque habitacional y permitiría el acceso a la vivienda a un mayor número de demandantes.

4. La mayoría de los Estados que conforman la región de América Latina y el Caribe, destacando la República Dominicana, se han enfocado en solucionar sus problemáticas habitacionales a través de la vivienda en propiedad, encontrando incluso un justificante, el alto costo, para su falta de actuación. Por ello se destaca que el alquiler, junto a otras formas de tenencia de la vivienda, permanece en la lista de asignaturas pendientes que deben contemplarse dentro de las políticas públicas de vivienda, para dar una respuesta efectiva a las demandas habitacionales y con ello ampliar del acceso a la vivienda digna. El mercado de alquiler en la República Dominicana se podría considerar pequeño e informal, a razón de la rígida y anticuada normativa que regula la materia, Decreto Ley 4807, que en gran parte sobrepone los derechos de los inquilinos a los derechos reales de la propiedad que sustentan los propietarios, desalentando la inversión en la vivienda destinada a la renta. Es por ello que se insiste en que la normativa debe contemplar un esquema en el que tanto los derechos de los inquilinos como los de los propietarios se encuentren en equidad, de manera que la renta represente un mercado de inversión seguro y una oportunidad de acceso a la vivienda adecuada.

5. La financiación hipotecaria representa la principal vía de acceso a la vivienda formal en la República Dominicana, no obstante, se trata de un mercado pequeño y dirigido a los grupos con ingresos medios o altos, que margina a los grupos de ingresos bajos o informales a razón de su perfil de alto riesgo. Es justo debido al tamaño del mercado hipotecario y a que su fuente principal se sustentaba hasta hace poco, y continúa en su gran mayoría, sobre los ingresos propios de las instituciones privadas o sobre los ahorros familiares, por lo que el legislador dominicano ha introducido un paquete de instrumentos hipotecarios dinamizadores de las hipotecas, capaces de convertir en líquido a corto plazo los préstamos hipotecarios otorgados a largo plazo por las instituciones de intermediación financiera evitando su descapitalización y permitiendo la ampliación de la cartera hipotecaria. Entre estos nuevos instrumentos destacan las letras hipotecarias, bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias, contratos de participación hipotecaria, mutuos hipotecarios, contratos de fondos cerrados de inversión, valores hipotecarios titularizados, entre otros. No obstante, los anteriores instrumentos son productos que igual exigen una previa constancia de las entidades bancarias de que se conceden los préstamos a sujetos capaces, sin comprometer el crédito a altos riesgos; de manera que continúan dejando fuera de la esfera hipotecaria a los grupos de ingresos bajos o informales. Para ello se

sugiere que además de las correctas innovaciones en el mercado hipotecario se contemplen otros instrumentos, como los microcréditos, avales del Estado o subsidios públicos, para los grupos de ingresos más bajos.

6. La adquisición de la vivienda, por su alto costo, tiende a requerir de un resorte para su alcance, que se encuentra representado en los subsidios públicos principalmente. En el caso dominicano, aunque los subsidios habitacionales se tramitaban a través del Instituto Nacional de la vivienda (INVI), para las viviendas sociales, con la entrada en vigor de la Ley 189-11, se ha puesto a disposición de los grupos de ingresos medio y medio bajos, dos tipos de bonificaciones: a) la compensación de primera vivienda o bono ITBIS, que se refiere a la devolución de los impuestos cargados a la construcción de la unidad que se adquiere, que se aplica únicamente para aquellos que adquieren una vivienda por primera vez, compensación que puede llegar a representar hasta un diez por ciento (10%) del costo de la vivienda; y b) el bono tierra, consistente en la distribución de hasta un diez por ciento (10%) de los valores obtenidos por el Estado en concepto de venta de terrenos públicos a los desarrolladores privados; ambas bonificaciones dirigidas, únicamente, a los proyectos de fideicomisos de viviendas de bajo costo. Además de lo señalado se podría destacar la introducción de la cuentas de ahorro programado para la adquisición de la vivienda, igualmente conectadas a los fideicomisos de vivienda de bajo costo, que eximen del pago de los impuestos bancarios y aseguran la reunión del capital inicial para la adquisición de la vivienda, aunque en un plazo muy largo. Estos incentivos se destinan a la adquisición de la vivienda en propiedad, por cuanto hace falta contemplar otros, respecto a las distintas formas de acceso a la vivienda, entre ellos el alquiler, que bien podría ser subsidiado.

7. Para la seguridad de la tenencia en propiedad de la vivienda, el Estado dominicano se auxilia principalmente de un riguroso sistema de registro de la propiedad inmobiliaria, basado en el sistema Torrens adaptado a las novedades tecnológicas. Destacando además, que no existen distenciones significativas entre nacionales y extranjeros, en cuanto a la tenencia de la propiedad inmobiliaria, por lo que existe un ambiente propicio para estimular y activar la participación extranjera en el mercado inmobiliario nacional. No obstante, se destaca la necesidad de que el Estado dominicano responda a los requerimientos de titulación de la propiedad, para una gran mayoría de asentamientos urbanos informales y rurales.

8. Todo los elementos vistos en este capítulo, sin duda, conducen a la conclusión de que en la República Dominicana deben implementarse política pública habitacionales efectivas, que contemplen las distintas necesidades de viviendas y puedan considerarse como diversificadas en cuanto a la forma de tenencia. Para ello será necesario también diversificar tanto los incentivos a la inversión inmobiliaria, como los bonos para la adquisición de la vivienda, de manera que se contemplen incentivos y bonificaciones también para otras formas de acceso a la vivienda, tales

como el alquiler, el alquiler con opción a compra, la rehabilitación de viviendas clasificadas como recuperables u otras modalidades. En cuanto al moderno sistema de crédito territorial dominicano, que se ha completado con la entrada en vigor de la Ley 189-11, es preciso señalar que ciertamente los fondos bancarios nacionales podrán ampliarse a través de los valores hipotecarios perfeccionándose sobre la base de un sólido sistema de registro de la propiedad. No obstante, se identifica la necesidad de su dinamización e internalización, de modo que pueda contarse también con capital extranjero a estos fines y con ello continuar aumentando la oferta hipotecaria y el desarrollo del sector inmobiliario en general. Además a este efectivo sistema de crédito nacional será preciso adaptársele mecanismos de microfinanciación para evitar cualesquier tipos de exclusión financiera. Cada una de estas observaciones se tendrán en cuenta para la designación de las funciones y objetivos que deberán cumplir los vehículos jurídicos propuestos en el capítulo V de la presente tesis, con la finalidad de contribuir al mercado inmobiliario dominicano, y especialmente, al aumento de oferta de viviendas económicas en sus distintas modalidades de tenencia.

CAPÍTULO II
LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EXTRANJERA COMO DINAMISMO ECONÓMICO Y MEDIO DE RESOLUCIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL IMPERANTE EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

La globalización junto a la libertad de circulación del capital, apoyadas en las constantes evoluciones tecnológicas e instrumentos jurídicos internacionales, han acarreado el ensanchamiento del campo de la inversión e interconectado los distintos mercados a nivel mundial. En el caso de América Latina, la inversión extranjera directa se ha considerado como un factor indispensable para su desarrollo[352]. No obstante, este desarrollo tendrá lugar siempre que vaya acompañado de una planificación estratégica, orientada a atraer inversiones hacia los sectores más necesitados o con oportunidades e, incluso, aquellos que generen dinamismo al mercado nacional[353].

Los gobiernos latinoamericanos han venido aprovechando la oportunidad de contar con ingresos exteriores para su propio desarrollo económico. De ahí que muchos de dichos Estados han optado por mejorar sus mecanismos de atracción de inversión extranjera, procurando brindar escenarios que satisfagan los intereses de los inversores foráneos, pues ello representa importantes beneficios para sus economías. Ahora bien, algunos Estados suelen ser más dinámicos que otros respecto a la atracción de capital extranjero, pues mientras unos se mantienen pasivos a la espera de inversores interesados en sus propiedades, otros dictan políticas activas de manera que salen en busca de los posibles inversores o los atraen por medio de marcos regulatorios garantistas e incentivos fiscales.

Dentro de los Estados que cuentan con medidas activas de atracción de capital extranjero se distinguen, además, aquellos que sectorizan o clasifican el tipo de inversión a atraer, focalizándose en los sectores pendientes de desarrollar o reforzar. Estos Estados determinan políticas integrales de atracción de capital, de manera que la inversión atraída hacia sus economías se comprenda especializada y necesaria para el desarrollo de sus áreas rezagadas. Es justo donde se puede introducir la inversión inmobiliaria extranjera, como medio de solución del déficit habitacional de la República Dominica, dado que el Estado dispone de un marco jurídico capaz de garantizar tales inversiones, aunque con posibles mejoras, que pone a disposición de los inversores estructuras novedosas y versátiles para el desarrollo de sus emprendimientos,

[352] La OCDE de igual forma considera la inversión extranjera directa como un elemento clave para la integración económica internacional, de manera que "puede ofrecer estabilidad financiera, fomentar el desarrollo económico y mejorar el bienestar de las sociedades". ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y El DESARROLLO ECONÓMICOS, *OCDE definición marco de inversión extranjera directa*, Cuarta edición, 2010, pág. 3.
[353] MORLES, Josefina, "Inversión extranjera directa y desarrollo en América Latina", *Revista Problemas del Desarrollo*, No. 163, 2010, pág. 141.

como el fideicomiso y los internacionalizados mercados de valores en el sector inmobiliario.

En este mismo sentido, se destaca que el Estado dominicano reconoce en sus normativas la importancia de la inversión extranjera para su crecimiento económico, mejora de los procesos de capitalización y desarrollo social; así como para la generación de empleo y actualización tecnológica. Es por cuanto, dentro de su marco normativo destaca la Ley 16-95, sobre inversión extranjera[354], por medio de la cual ofrece a los inversores extranjeros un escenario adecuado y seguro para el buen desarrollo de cualesquier tipo de inversión cuyo capital provenga del exterior, además de contar con un amplio marco regulatorio especial de acuerdo con el tipo de inversión de que se trate. No obstante, la República Dominicana a su vez se enfrenta a una evidente problemática de déficit de vivienda, a lo que se suma un precario parque habitacional como se ha comentado en el capítulo I. Lo que pensamos podría reducirse al sectorizar la inversión extranjera atraída y dinamizar la participación extranjera en el sector inmobiliario, por medio de las novedosas estructuras jurídico-financieras reguladas por las leyes dominicanas. Para ello será necesario adecuar las normativas relacionadas conforme a los nuevos tiempos y promover de forma activa la inversión en los sectores más vulnerables o rezagados como la vivienda económica.

Con este estudio se trata de resaltar la importancia de la inversión extranjera, específicamente la inversión inmobiliaria extranjera, como soporte o resorte para el desarrollo del parque habitacional de la República Dominicana. El sector inmobiliario, sin duda alguna, constituye un elemento de suma repercusión en la economía de cualquier Estado, debido a que los inmuebles pueden llegar a considerarse factores productivos y activos de inversión[355], lo que propulsa la intervención, en este campo, de usuarios e inversores respecto a un mismo bien[356]. Es un sector de amplio aprovechamiento, elemental para el crecimiento económico de un Estado, por lo que su estabilidad, ampliación y proporcionalidad debe ser celosamente defendido y bien aprovechado. De manera especial, tomando en cuenta que el Estado dominicano se enfrenta a altas demandas de viviendas de calidad, tanto en propiedad como en arrendamiento; y que a la vez dispone de un marco regulatorio propio, aunque presto a ser mejorado y modernizado, se propone hacer ahínco en el sector inmobiliario, aprovechando las nuevas figuras que permiten la participación extranjera que arrojan respuesta a las señaladas demandas habitacionales.

---

[354] Ley No. 16-95, sobre inversión extranjera de la República Dominicana, de fecha 20 de noviembre del 1995, publicada en la *Gaceta Oficial* No.9915.

[355] Donde incluso se puede llegar a discutir su valor como activo financiero respecto de su consideración como Derecho humano fundamental. En este mismo sentido, NASARRE AZNAR, Sergio, "El derecho de propiedad y la vivienda: sus limitaciones por razones de interés social", *op. cit.*, pág. 2. Explica al respecto que cualquier actuación en uno u otro sentido repercute en el otro.

[356] FERNÁNDEZ DE CÓRDOBA, Isabel Juliani, *El mercado inmobiliario: instituciones de inversiones colectiva, entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y una aproximación a los REIT*, Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, Doc. No.22/07, 2007, pág. 17.

1. ASPECTOS GENERALES

1.1 La importancia de la participación extranjera e integración económica en un sistema cada vez más globalizado y competitivo

La globalización se ha entendido como la tendencia hacia un mercado único y universal, producto de la unión de distintas fuerzas microeconómicas a razón de los avances de la tecnología. Se trata de la interrelación de los mercados y de la eliminación de las barreras fronterizas en el ámbito comercial y de los negocios. Este proceso de unión de las economías deriva en una creciente integración mundial y plantea significativas oportunidades y desafíos para el desarrollo. En cuanto a las oportunidades de esta corriente, los países pueden o no aprovecharlas, así como manejar bien o no los desafíos que acarrea, siendo las políticas públicas nacionales de cada país el instrumento clave para la inserción y/o aprovechamiento de la internacionalización[357]. En los últimos años la inversión extranjera directa junto a la exportación han constituido y compartido el eje central del proceso de la globalización[358], destacando el papel preponderante que juegan las políticas públicas activas de atracción de inversión extranjera, que junto a los acuerdos comerciales internacionales procuran alcanzar un máximo desarrollo de las economías receptoras[359] y exportadoras de determinados productos.

El comercio y las inversiones internacionales son importantes en la medida en que contribuyen al aumento de la riqueza de los países participantes, riqueza que suele medirse a través del indicador de la producción de bienes y servicios que un país genera anualmente (PIB). Esta convicción ha impulsado la defensa de la libertad comercial, como "un instrumento que permite lograr un objetivo que se puede considerar universal: la mejora de las condiciones de vida y de trabajo de la población mundial", lo que está íntimamente relacionado con la renta económica generada y con su distribución. En un principio esta creencia no fue ni compartida por todos, ni mucho menos aplicada, por lo que se ha requerido de la voluntad política de los países, los que progresivamente han ido aceptando que un comercio libre reporta beneficios para la comunidad internacional[360]. Pues, sin duda, la internacionalización e interconexión de los mercados han impulsado la integración de las economías, unificando las naciones en

[357] MORTIMORE, Michael, VERGARA, Sebastián y KATZ, Jorge, *La competitividad internacional y el desarrollo nacional: implicancias para la política de Inversión Extranjera Directa (IED) en América Latina*, Santiago: Publicación de las Naciones Unidas, 2001, pág. 11.
[358] FERNANDEZ-OTHEO, Carlos M. y MYRO, Rafael, "La inversión exterior directa de España. Una perspectiva agregada y comparada", en MYRO Rafael (Dir.), *España en la inversión directa extranjera internacional*, Instituto de Estudios Económicos, Madrid, 2014, pág. 28.
[359] MARZORATI, Osvaldo J., *Derecho de los negocios internacionales*, segunda edición, Buenos Aires: Editorial Astrea, 1997, pág. 673.
[360] MILLET, Montserrat, *La Regulación del Comercio Internacional del GAAT a la OMC*, Colecciones de Estudios, GEGE Colecciones Graficas, S.A., Barcelona, 2001, pág. 13.

el aspecto económico, por lo que debe aprovecharse el escenario construido de modo que todos los países puedan beneficiarse según sus recursos y disponibilidades[361].

Este comercio libre ha sido producto de la globalización y con ello la interconexión financiera, que ha tenido lugar gracias a la multiplicación de las corrientes financieras internacionales. Es importante aclarar que así como la liberalización comercial o de las inversiones se reconocen como favorables en general por las diferentes líneas teóricas[362], hay opiniones enfrentadas en cuanto a los efectos de la libre circulación mundial de capitales[363]. Algunos economistas consideran que ciertamente la globalización financiera permite una asignación más eficiente de los capitales y que resulta vital para países con pocos ingresos, pues los beneficios en un principio repercutirían principalmente en los países emergentes, ya que disponen de menos capital; pero de igual modo existen posiciones contrarias que consideran que el libre flujo de capital sin restricción alguna perjudica la estabilidad financiera mundial, por lo que se debe manejar el tema con bastante cautela[364]. No obstante, impera la primera opinión, aunque desde una perspectiva mixta[365], debido a la experiencia y

[361] BELLONI, Paula y WAINER, Andrés, "El rol del capital extranjero y su inserción en la América del Sur pos neoliberal" , *Revista Problemas del Desarrollo*, No. 177, 2014, pág. 90.

[362] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras*, Barcelona: Editorial Bosch, S.A., 2010, págs. 55-59. Explica al respecto la "teoría clásica de las inversiones extranjeras", la cual considera tales inversiones como beneficiosas para el Estado receptor, amparado en la recepción de nuevas tecnologías, la creación de empleo cualificado, la evolución de los medios de transporte, salud y educación, así como otros beneficios públicos. Una visión defendida, principalmente, por los Estados de economías de libre mercado, como los Estados Unidos y los Estados europeos. El señalado autor resalta, además, "la implicación de la Organización Mundial del Comercio (OMC), y de Fondo Monetario Internacional (FMI), en la concepción de esta teoría a través de sus planteamientos de liberalización de las economías nacionales, e instaurando sistemas de garantías arbitrales de solución de diferencias y publicación de directrices en beneficios de quienes defienden la inversión extranjera como motor de desarrollo. Esta teoría se ha reflejado principalmente, en los Tratados Internacionales de Inversión, aquellos que prevén regímenes liberalizadores, garantizan o protegen las inversiones e imponen obligaciones a los Estados receptores".

[363] Existen planteamientos que señalan aspectos negativos de la libertad comercial como la afectación de la balanza de pagos del país receptor cuando la repatriación de las ganancias es superior al capital invertido, a razón de los posibles incrementos de las importaciones, el pago de *royalties* y la transferencias de dividendos en caso de las inversiones extranjeras, e incluso se teme la posición monopolística de ciertas actividades comerciales y la absorción de la capacidad productiva nacional. MILLET, Montserrat, *La Regulación del Comercio Internacional del GATT a la OMC*, Colecciones de Estudios, GEGE Colecciones Graficas, S.A., Barcelona, 2001, pág. 309. En ese mismo lineamiento se destacan además como consecuencias negativas de dicha libertad comercial las pérdidas de ingresos fiscales, la creación de enclaves con pocos vínculos en la economía del Estado receptor y las ventajas estructurales frente a las competencias locales. WEIGEL, Dale R., GREGORY, Neil F. y WAGLE, Dileep, *Inversión extranjera Directa, Washington: Cooperación Financiera Internacional y Servicios de Asesoría, sobre la Inversión Extranjera*, 1998, pág. 101. En muchos casos se considera incluso que esta liberalización atenta contra la propia soberanía al coaccionar la aplicación de determinadas políticas públicas, razón por la que a la fecha algunos Estados se mantienen al margen y ciertos de ellos aún mantienen políticas activas de restricción de la propiedad extrajera plena.

[364] FUNDACIÓN DE LA INNOVACIÓN BANKINTER, "Los Movimiento Internacionales de Capital", 2009, pág. 100.

[365] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras*, *op. cit.*, págs. 59 y 61.

necesidad de inyección de capital y nuevas tecnologías de los países en vía de desarrollo[366], aunque a través de cierto control.

El comercio internacional de los bienes físicos se caracteriza por notas distintivas, como su extrema facilidad para cambiar de propietario, bienes muebles o inmuebles, y de país, en el caso de los bienes muebles, lo que se atribuye a los progresos tecnológicos en el transporte; el elevado número de transacciones internacionales, la fluidez del capital, y la eliminación de las barreras legales en el tráfico internacional de mercancías; alcanzado con la apertura de los mercados nacionales a las mercancías procedentes de otros países[367]. La inversión extranjera, desde una magnitud macroeconómica, pretende el incremento de los bienes de capital y del sistema económico en su conjunto, constituido por parte de la renta nacional, no destinada al consumo directo, dirigida a la adquisición de bienes de capital, así como por los derivados de los factores productivos que el ahorro deja libre para esta función. Sin duda los efectos positivos de la inversión extranjera directa pueden impulsar el desarrollo de las economías receptoras; pues dicha actividad actúa como complemento del ahorro nacional mediante nuevos aportes de capital y estimula las transferencias de tecnologías y sistemas de gestión para la modernización productiva. Ahora bien, debe tomarse en cuenta que estos aportes de capital operan con reglas especiales y que en su mayoría se distinguen de la aportación de capital fijo por tratarse de importes menores y relacionadas con el importe bruto. Aun así, representa una importante oportunidad de crecimiento para los países en desarrollo y un medio oportuno para la formación de un fuerte capital intangible[368].

El comercio internacional constituyen un elemento esencial de la globalización y del progreso de los países en desarrollo. En el caso de los países de América Latina, específicamente los que conforman la cuenca del Caribe, se han beneficiado de una amplia captación de inversión extranjera en las últimas décadas. Empero, las estrategias se han enfocado en la dinamización y diversificación de la oferta de negocios y de servicios, logrando captar la atención de empresas extranjeras dedicadas a la industria, principalmente de ensamblaje automotriz, textiles y electrónica, además de perseguir la eficiencia de un personal asociado a la tecnología y una serie de ventajas fiscales, que aunque de manera positiva han aportado rentas al país, principalmente laborales; de manera negativa y por los altos incentivos fiscales no han repercutido en su desarrollo económico directo, a diferencia de la experiencia de los países asiáticos en vía de

[366] ALFARO, Laura, "Inversión extranjera directa: efectos, complementariedades y promoción", en AUGUSTE, Sebastián, CUEVAS, Mario y MANZANO, Osmel (editores), *¿Socios o acreedores? atracción de inversión extranjera y desarrollo productivo en Mesoamérica y República Dominicana*, Nueva York: Banco Interamericano de Desarrollo, 2015, pág. 39.
[367] CALVO CARAVACA, Alfonso Luis y CARRASCOSA GONZÁLEZ, Javier, *Derecho Internacional Privado*, vol. II, 14ª edición, Granada, Comares, 2013-2014, pág. 961.
[368] CALDERÓN, Álvaro, DE GROOT, Olaf, GLIGO, Nicolo, NÚÑEZ, Georgina, PÉREZ, Wilson, PLOTTIER, Cecilia y STUMPO, Giovanni (coord.), *La Inversión Extranjera Directa en América Latina y el Caribe*, Santiago: Publicación de las Naciones Unidas, 2016, págs. 14 y 15.

desarrollo que han implementado estas mismas estrategias[369]. Por ello se recalca la necesidad de contar con estrategias de captación e inversión extranjera orientadas hacia los sectores más necesitados de desarrollo, entre esto el mercado de viviendas económicas, en sus diferentes tipos de ofertas.

De manera que ha quedado muy claro, de acuerdo con la experiencia de los países latinoamericanos, que en cuanto al comercio internacional y la captación de inversión extranjera es de suma importancia elaborar una estrategia nacional de desarrollo, asociada a los objetivos principales de dicho Estado, de modo que se atraiga y brinden facilidades a un tipo de inversión que signifique colaboración en los puntos principales a desarrollar en el Estado receptor. En este sentido, tanto los negocios internacionales como las inversiones captadas deberán impactar de manera positiva en la economía del país exportador a nivel internacional o receptor de la inversión extranjera. Esto se logra[370], principalmente, delimitando las políticas activas de atracción de capital, que deben identificar qué tipo de inversión requiere el Estado y hacia dónde canalizarlas, según las regiones de prioridad previamente identificadas o definidas[371].

En ese mismo sentido, es importante destacar que el proceso de globalización económica ha tenido un impacto trascendental sobre el sector inmobiliario a nivel mundial. Ello es así hasta el punto de que el aumento de la producción de vivienda en los principales países atrayentes de inversión inmobiliaria no puede considerarse únicamente en base a la demanda local. El proceso de globalización ha desplegado una práctica neoliberal que ha influido en su gran mayoría a nivel económico, político, social y territorial, lo que explica que las ciudades de los principales puntos de atracción de inversión extranjera en viviendas se transformen en complejos inasequibles para determinados grupos locales. Los estudios sobre la globalización de los mercados inmobiliarios han revelado que la inversión en vivienda presenta un comportamiento de aumento e inclinación hacia determinadas ubicaciones geográficas, siendo las más destacadas las zonas costeras[372], lo que se debe, además, a las políticas internacionales

[369] MORTIMORE, Michael, VERGARA, Sebastián y KATZ, Jorge, *La competitividad internacional y el desarrollo nacional: implicancias para la política de Inversión Extranjera Directa (IED) en América Latina*, *op. cit.*, pág. 40.

[370] De acuerdo con la experiencia de los países exitosos en este aspecto como lo son Singapur, Irlanda y Escocia. Los referidos Estados han aplicado políticas proactivas, cuyo motor principal es la atracción de IED. El enfoque de esta política es incentivar a las empresas transnacionales a extender sus sistemas internacionales de producción integrada en las actividades identificadas como prioritarias por el gobierno central.

[371] MORTIMORE, Michael, VERGARA, Sebastián y KATZ, Jorge, *La competitividad internacional y el desarrollo nacional: implicancias para la política de Inversión Extranjera Directa (IED) en América Latina*, *op. cit.*, págs. 39 y 48.

[372] BOUZAS RODRÍGUEZ, Ana María, DOMINGUEZ FARIÑA, Jorge y JURJO GONZÁLEZ, Miguel, "Inversiones alternativas", *op. cit.*, pág. 225.

que favorecen e incentivan cada vez más la inversión en estos activos[373]. Justamente, por ello se entiende que debe aprovecharse el interés de los inversores extranjeros en invertir en bienes raíces en los Estados en desarrollo, aunque debe regularse el mercado de modo que estas inversiones repercutan en plazas habitacionales asequibles para los nacionales, o bien colaboren en la restauración equilibrada del parque habitacional local.

En los últimos años el desarrollo inmobiliario se ha convertido en uno de los pilares del crecimiento de las economías urbanas, siendo los mercados inmobiliarios urbanos los principales vehículos de acumulación de capital del urbanismo neoliberal. Trayendo a colación la experiencia internacional, en el caso del Estado español, el crecimiento del sector inmobiliario es considerado como fundamental para explicar el dinamismo económico actual[374], por lo que todas las medidas en pro de fortalecer este mercado son respaldadas, a razón de que tanto en el sector público como en el privado destacan las contribuciones económicas y sociales que se desprenden del desarrollo inmobiliario[375], como la creación de empleos, la dinamización de recaudación fiscal y el impulso de la actividad turística. De modo que se persigue el desarrollo del sector inmobiliario, y especialmente el crecimiento de la inversión inmobiliaria extranjera, que debe producirse en un contexto internacional que favorezca la expansión de las operaciones transfronterizas y con ello el desarrollo de las economías receptoras[376]. Los nuevos mecanismos jurídicos, aplicados al mercado inmobiliario, deben contemplar la globalización de dicho mercado e incluir, de forma activa, la participación de inversores foráneos, de manera que el capital extranjero repercuta de forma positiva en el desarrollo local, pues si bien es cierto que se repatriarán los beneficios e incluso la inversión misma, en muchos casos, las infraestructuras quedarán en el Estado receptor, que además de aprovechar las plusvalías generadas, podría dar una respuesta más efectiva con relación a las demandas de infraestructura pública y privada.

---

[373] DÍAZ URUETA, Fernando y LOURÉS SAOANE, María Luisa, "La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca", *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, No. 155, 2008, págs. 77 y 78.

[374] Tal es el caso de Alicante, el Miami del Mediterráneo, donde el mercado inmobiliario se ha visto muy marcado por el efecto producido por la inversión extranjera en vivienda. La demanda extranjera, tanto de compradores que se trasladan a residir permanentemente, por temporadas o como simple inversión muy rentable, alimenta el mercado local lo que ayuda a explicar las espectaculares cifras de producción de vivienda alcanzadas en la referida provincia. Véase DÍAZ URUETA, Fernando y LOURÉS SAOANE, María Luisa, "La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca", *op. cit.*, págs. 83 y 84.

[375] En ese sentido, la Administración apoya determinadas campañas internacionales de promoción inmobiliaria e inversión en viviendas en España. Campañas destinadas a los principales inversores en su mayoría británicos, rusos y alemanes. Véase DÍAZ URUETA, Fernando y LOURÉS SAOANE, María Luisa, "La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca", *op. cit.*, pág. 87.

[376] DÍAZ URUETA, Fernando y LOURÉS SAOANE, María Luisa, "La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca", *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, No. 155, 2008, pág. 89.

1.2 La alianza entre los sectores público y privado en las inversiones inmobiliarias extranjeras

El capital extranjero puede proceder del sector público o privado, en el primer caso comprende préstamos, aportaciones o donativos públicos de gobiernos extranjeros o de agencias internacionales, que más que inversión se refieren a ayudas públicas a un tercer país; en el segundo caso, puede adoptar la modalidad de inversión directa, donde el inversor, actuando como ente privado, adquiere o posee activos físicos en el extranjero lo que se corresponde con la inversión real; o inversión de cartera que implica la adquisición de cualquier activo mercantil en el extranjero relacionado con la inversión financiera. La inversión directa viene a ser la piedra angular dentro de las modalidades de inversiones extranjeras a razón del impacto que provoca tanto en el país que la recibe como en el que la aporta[377]. De lo anterior se desprende que la globalización financiera, que se vive en estos tiempos, resulte una tendencia fundamentada en la necesidad de capital y progreso de los países subdesarrollados, pues la necesidad de desarrollo industrial para algunos países dotados de recursos junto a la necesidad de capital para algunos países industrializados, incentiva a la expansión de los países industrializados, constituyendo la causa principal de la indetenible movilización internacional de capital.

La libertad de circulación de capitales analizada, respecto a su importancia en las relaciones de los negocios internacionales, se entiende como la libertad de los ciudadanos de poder beneficiarse de cualquier producto financiero, cuentas bancarias, compra de acciones, inversiones y/o adquisición de propiedades inmobiliarias en un Estado ajeno al suyo, dígase la libertad de cualquier tipo de acciones financieras parte del comercio internacional. De lo anterior deriva que la apertura del mercado financiero resulte un elemento esencial para la optimización de las inversiones extranjeras y con ello la doble ganancia del Estado receptor de la inversión y del inversor. Las relaciones comerciales resaltadas generan por igual un intenso interés de inversión en los países que proyecten crecimiento económico, presentando alzas en determinados sectores. En el caso del sector inmobiliario, negocio considerado inversión directa debido a su naturaleza, además del posible crecimiento económico del Estado en que se pretenda invertir, dependerá de los impuestos que graven estos bienes, las normativas que los regulen, la transparencia jurídico financiera con que se manejen, el comportamiento del mercado, el nivel de depreciación de los mismos, así como otras circunstancias. Ello debido a la complejidad que envuelven estas inversiones, pues si bien pueden generar considerables ganancias con el transcurso del tiempo, también podría ocasionar grandes pérdidas.

[377] CONCEPCIÓN, María y GIL-DELGADO, Pablo Romero, *La inversión directa en el régimen de las inversiones extranjeras, op. cit.,* pág. 6-10.

Sin duda, la cooperación juega un papel muy importante en cuanto al desarrollo de determinados sectores, y tomando en cuenta que se ha demostrado que de las alianzas entre el sector privado y la Administración pública pueden surgir proyectos muy efectivos, se entiende que deben promoverse dichas alianzas para el desarrollo de los sectores más precarios en los que el sector público por sí solo no podría dar respuesta, por ejemplo, el mercado de vivienda. Ésta es la razón principalmente por la que se combinan los conocimientos y tecnologías privadas con los recursos públicos para desarrollar en conjunto determinados proyectos. De esta misma manera, la cooperación también puede encontrarse en el ámbito internacional pues los países pueden asociarse para compartir tecnologías, planes, estrategias y recursos para el desarrollo de determinados temas a nivel general.

Las legislaciones de todo el mundo vienen presentando interés en lograr alinear las actividades de los sectores público y privado en un mismo sentido, procurando aprovechar las bondades de cada sector para alcanzar conjuntamente objetivos relativos al desarrollo social. Esta búsqueda e interés ha llevado a configurar las asociaciones público-privadas (APP) o *public-private partnership*, un modelo que ofrece la posibilidad de estructurar distintas formas de colaboración entre los poderes públicos y las empresas privadas[378] para el emprendimiento y respaldo, en conjunto, de los costos y riesgos de determinados proyectos. Es empleada principalmente para la construcción de infraestructura pública; y se podría considerar como una evolución de los contratos de concesión[379], mediante la cual se alcanza un justo equilibrio entre los participantes. Cuando esta cooperación voluntaria entre los sectores público y privado propone un impacto positivo en la comunidad, facilitando el acceso a bienes y servicios básicos para la mejora de su calidad de vida, se habla de asociación o alianza público-privada para el desarrollo (APPD)[380]. En la presente figura se ofrece una imagen representativa de estas asociaciones.

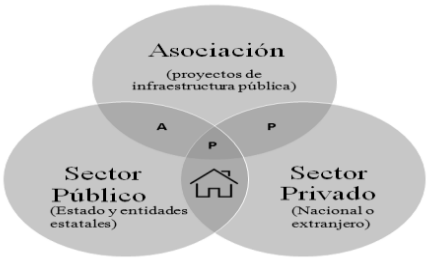


Figura No. 17. Estructura de las Asociaciones Público-privadas.
Fuente: autoría propia[381].

[378] DE LA RIVA, Ignacio, "Nuevos modelos de financiación de infraestructuras públicas", *Revista Digital de Derecho Administrativo,* No.17, 2017, págs. 198-200.
[379] BOTERO CHICA, Carlos Alberto, "Importancia y perspectivas de las alianzas público-privada en el mundo, Latinoamérica y Colombia", *Trilogía Ciencia Tecnología Sociedad,* No. 17, Vol. 9, 2017, pág. 135.
[380] Fundación CIDEL, *Impulso de alianzas público privadas para el desarrollo*, 2014, pág. 12.
[381] RODRÍGUEZ PADILLA, Maridalia, "Alianza de los sectores público-privado como respuesta a la demanda de vivienda", *Revista de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili*, No. 9, 2018, págs. 21-25.

Se trata de una sociedad capaz de reportar beneficios significativos tanto para los sectores asociados como para la comunidad en general, pues para el Estado supone la posibilidad de emprender proyectos sin recurrir al endeudamiento público, así como aprovechar la capacidad y eficiencia empresarial del sector privado; y por su parte, para las empresas privadas este esquema asociativo ofrece oportunidades que no serían posibles sin la intervención de los organismos públicos; beneficios que de igual modo pueden repercutir positivamente en la comunidad cuando el uso, goce o disfrute de los proyectos resultantes van dirigidos a esta, de manera directa o indirecta. Este esquema asociativo funciona, principalmente, sobre la base de un contrato celebrado entre una entidad estatal y una empresa privada en el que "parte de los servicios a emprender en un proyecto de responsabilidad pública son asumidos por una empresa privada, para lo que suele concertarse un pago a lo largo de un periodo establecido a razón de las tasas abonadas por los usuarios, pagos de las autoridades públicas o por su combinación" [382].

Este modelo permite que la colaboración privada haga frente a la deficiencia de infraestructura, principalmente en países en vía de desarrollo, por falta de recursos financieros públicos[383]. Esto no quiere decir que el sector privado sacrifica sus beneficios, sino que dirige sus actividades empresariales a sectores o proyectos de impacto social, cuyos resultados mejoran la calidad de vida de los ciudadanos. Por lo que se entiende que sea un método recomendado por instituciones tales como el Banco Mundial (BM), el Foro Económico Mundial (FEM), la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), el Fondo Monetario Internacional (FMI), las Naciones Unidas, entre otras[384]. En lo que respecta a las problemáticas de vivienda, a causa de las alarmantes cifras de demandas incontestadas, bajo el fundamento de los altos costes que suponen para los Estados hacer frente a estas por sí solos, se entiende que los esquemas asociativos público-privados o incluso los incentivos públicos al sector privado, nacional o extranjero, sin necesidad de concretar asociaciones formales entre ambos sectores, son estrategias que deben intensificarse como respuesta a tales demandas.

En ese sentido, la Conferencia de las Naciones Unidas HABITAT III[385], refiriéndose a los lineamientos de la nueva agenda urbana, ha instado a todos los Estados participantes a aliarse "con las comunidades, la sociedad civil y el sector privado para desarrollar y gestionar infraestructuras y servicios básicos en interés público", recomendando agotar además de los recursos tradicionales, los medios e

[382] BOTERO CHICA, Carlos Alberto, "Importancia y perspectivas de las alianzas público-privada en el mundo, Latinoamérica y Colombia", *op. cit*., pág. 141.
[383] REBOLLO FUENTE, Andrés, "Experiencia española en concesiones y asociaciones público-pavada, para el desarrollo de infraestructuras públicas: marco general", PIAMED, Fondo Multilateral de inversiones del Banco Iberoamericanos de Desarrollo, BID, Madrid, 2009.
[384] BOTERO CHICA, Carlos Alberto, "Importancia y perspectivas de las alianzas público-privada en el mundo, Latinoamérica y Colombia", *op. cit.*, pág. 149.
[385] Conferencia sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible, Hábitat III, Quito: ONU, del 17 al 20 de octubre del 2016.

innovaciones a nivel mundial y aumentar las asociaciones público-privadas entorno a un marco jurídico equilibrado que resulte propicio para emprender acciones en conjunto que generen oportunidades de viviendas adecuadas y asequibles para la comunidad[386]. Los Estados deben motivar al sector privado, nacional o extranjero, a participar conjuntamente en la construcción y financiación de viviendas asequibles, para lo cual deben disponer de marcos normativos que brinden seguridad al inversor privado; dirigir los incentivos fiscales hacia actividades con repercusión social, como los emprendimientos habitacionales asequibles en sus distintas formas de tenencia; promover programas públicos con participación privada para la adquisición o arrendamiento de la vivienda, e incluso emprender proyectos en sociedad con el sector privado para la construcción y/o administración de proyectos habitacionales económicos[387].

Una motivación que se entiende efectiva, ante el comprobado éxito de los modelos asociativos público-privado, lo que combinado con otros factores tales como la motivación del interés de los inversores privados en el desarrollo general, la identificación y aplicación de mejores estructuras organizacionales, jurídico-financieras, para el compartimento de riesgos y costos entre los sectores público y el privado, las consideraciones de los roles que pueden tener los intermediarios especialistas financieros, el incentivo a la administración eficiente de los activos públicos para atraer la inversión privada conforme a las estrategias de desarrollo local, el impulso de los modelos de innovación incluidas las agencias de desarrollo local, el establecimiento de métodos contables transparentes en los procesos o asociaciones público-privadas, la separación de los proyectos a emprender, la disposición de un portafolio diversificado que atraiga financiación global, e incentivos administrativos o procedimentales y fiscales[388]; podrían significar un umbral de desarrollo para los Estados, y específicamente, para las aéreas más rezagadas o necesitadas de importantes inversiones.

[386] RODRÍGUEZ PADILLA, Maridalia, "Alianza de los sectores público-privado como respuesta a la demanda de vivienda", *op. cit.*, págs. 21-25.
[387] RODRÍGUEZ PADILLA, Maridalia, "Alianza de los sectores público-privado como respuesta a la demanda de vivienda", *op. cit.*, págs. 21-25. A través de las APPs, las que pueden estructurarse mediante fideicomisos, es posible gestionar y construir proyectos inmobiliarios, en los que el Estado, actuando como fideicomitente, aporta el suelo urbanizado (dotado de los servicios básicos necesarios), ofrece flexibilidades de pago o facilidades de financiación bancaria a los desarrolladores privados, así como incentivos fiscales; mientras que las empresas privadas, en calidad de fideicomitentes y beneficiarios, completan los emprendimientos habitacionales a su propio coste y aprovechando los aportes de los interesados en las viviendas a construirse, vendiendo posteriormente las unidades resultantes, conforme a las políticas trazadas por el Estado, y obteniendo un margen de beneficios.
[388] CLARK, Greg y MOUNTFORD, Debra, *Estrategias de inversión y herramientas financieras para el desarrollo local*, Corporación Andiana de Fomento (CAF), publicada anteriormente por la OCDE, 2008.

Es por cuanto al momento de estudiar el comportamiento de los inversores, uno de los elementos principales a tomar en cuenta debe ser el papel del sector público respeto de las políticas monetarias y fiscales[389]. En ese mismo sentido, los inversores prestan especial atención a las condiciones socio-políticas y jurídicas, de manera que para los países en vía de desarrollo la atracción de capital privado a través de la inversión extranjera puede resultar complicada y de un alto grado de dificultad, pues deben ofrecer marcos legales desarrollados, políticas públicas efectivas y experiencia en desarrollo de proyectos[390] que en la mayoría de los casos no disponen. Razones por las que, en las alianzas público-privadas para el desarrollo de proyectos de infraestructuras o viviendas, el sector público suele ofrecer al sector privado subsidios a la construcción, garantías de créditos o financiaciones, terrenos públicos a bajo costo para el desarrollo de los proyectos, además de medidas nacionales que garanticen la factibilidad de los proyectos emprendidos. En el caso de la República Dominicana, el Gobierno ha incentivado el desarrollo de proyectos inmobiliarios de bajo costo a través de alianzas público-privada, estructuradas mediante fideicomisos inmobiliarios, por medio de los cuales se ofrecen a los desarrolladores, promotores o constructores inmobiliarios, la mayoría de los beneficios mencionados, así como transparencia y seguridad. No obstante, se ha enfocado en la inversión privada local, dejando a un lado las aportaciones que la inversión extranjera pudiera agregar a este mercado[391].

1.3 El sector inmobiliario actual en la República Dominicana y su potencial desarrollo a través de la inversión inmobiliaria extranjera

Como se ha dicho, la atracción de inversión extranjera desde hace tiempo se ha venido sectorizando de modo que los países han ido identificando las secciones a desarrollar de mayor importancia, por lo que se han centrado en destacar sus principales ventajas estructurales al respecto. De manera tradicional, los sectores primordialmente atrayentes de inversión extranjera han sido la agroindustria, el turismo y la minería. No obstante, la constante evolución de la economía y el desarrollo de las nuevas tecnología ha provocado la necesidad de inversión en sistemas informáticos y en servicios de procesos de negocios a distancia por vía de los servicios telemáticos. De esta misma manera, se entiende que el enfoque de la inversión extranjera puede aplicarse a los sectores de mayor precariedad, como el sector inmobiliario de uso residencial, pues más allá del turismo o de los proyectos inmobiliarios dirigidos a extranjeros, es posible centrar los flujos de capitales extranjeros en la inversión y desarrollo del parque habitacional local dirigido a los nacionales, convirtiendo la vivienda en un producto

[389] ADAMES MARTÍNEZ, Francisco, CASTILLO MANZANO, José Ignacio y LÓPEZ VALPUESTA, Lourdes, *El sector público y la inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España*, *op. cit.*, pág. 7.

[390] KANG-SOO, Kim, "Alianzas público privada para el desarrollo de la infraestructura", Ministry of Strategy and Finance, 13 de abril del 2011.

[391] Tales como capital extranjero, innovaciones en las estrategias de mercado, nuevas tecnologías, sistemas modernos de construcción, entre otras.

generador de beneficios para el sector privado, nacional o extranjero, y al mismo tiempo asequible y posible para la gran mayoría de los ciudadanos.

En el Caribe la inversión extranjera directa para el año 2015 fue captada o dirigida principalmente por y hacia la República Dominicana, de manera que esta contó con el treinta y nueve por ciento (39%) del total de la IED atraída. Para lo anterior debe tomarse en cuenta que las economías caribeñas por lo general se sustentan en el turismo y la explotación de los recursos naturales, combinación que resulta atractiva para la IED tomando en cuenta que muy pocos países pueden atraer simultáneamente IED en turismo y en recursos naturales, a razón de que la diversificación sectorial es muy escasa[392]. En este sentido, la República Dominicana en el último quinquenio ha presentado un ligero incremento del uno por ciento (1%) en las entradas de IED, resaltando que para el año 2015, la inversión se centró en actividades vinculadas al turismo y al desarrollo inmobiliario, este último sector acaparó el cuarenta y nueve por ciento (49%) del total de la inversión[393]. Lo que se ha mantenido, pues conforme a las estadísticas de inversión, la República Dominicana, tal y como se muestra en la figura No. 18 continúa liderando la subregión del Caribe respecto a la captación de inversión extranjera directa, de manera que para el año 2017 mantiene el cuarenta y nueve por ciento (49%) del total de la inversión extranjera destinada al Caribe[394]. Destacando que de la totalidad de la inversión extranjera recibida por la República Dominica alrededor del trece punto seis por ciento (13.6%) se destina al sector inmobiliario[395].

[392] CALDERÓN, Álvaro, DE GROOT, Olaf, GLIGO, Nicolo, NÚÑEZ Georgina, PÉREZ, Wilson y PLOTTIER, Cecilia, STUMPO, Giovanni (coord.), *La Inversión Extranjera Directa en América Latina y el Caribe*, *op. cit.*, pág. 63.

[393] CALDERÓN, Álvaro, DE GROOT Olaf, GLIGO Nicolo, NÚÑEZ, Georgina, PÉREZ, Wilson y PLOTTIER, Cecilia, STUMPO, Giovanni (coord.), *La Inversión Extranjera Directa en América Latina y el Caribe*, *op. cit*, pág. 65.

[394] COMISIÓN LA ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE, *La Inversión Extranjera Directa en América Latina y el Caribe*, Santiago: Naciones Unidad, 2017, pág. 75.

[395]Centro de Exportación e Importación de la República Dominicana, CEI-RD. Consultado en fecha 18 de octubre del 2018, https://cei-rd.gob.do/2017/08/21/inversion-extranjera-directa-republica-dominicana/.

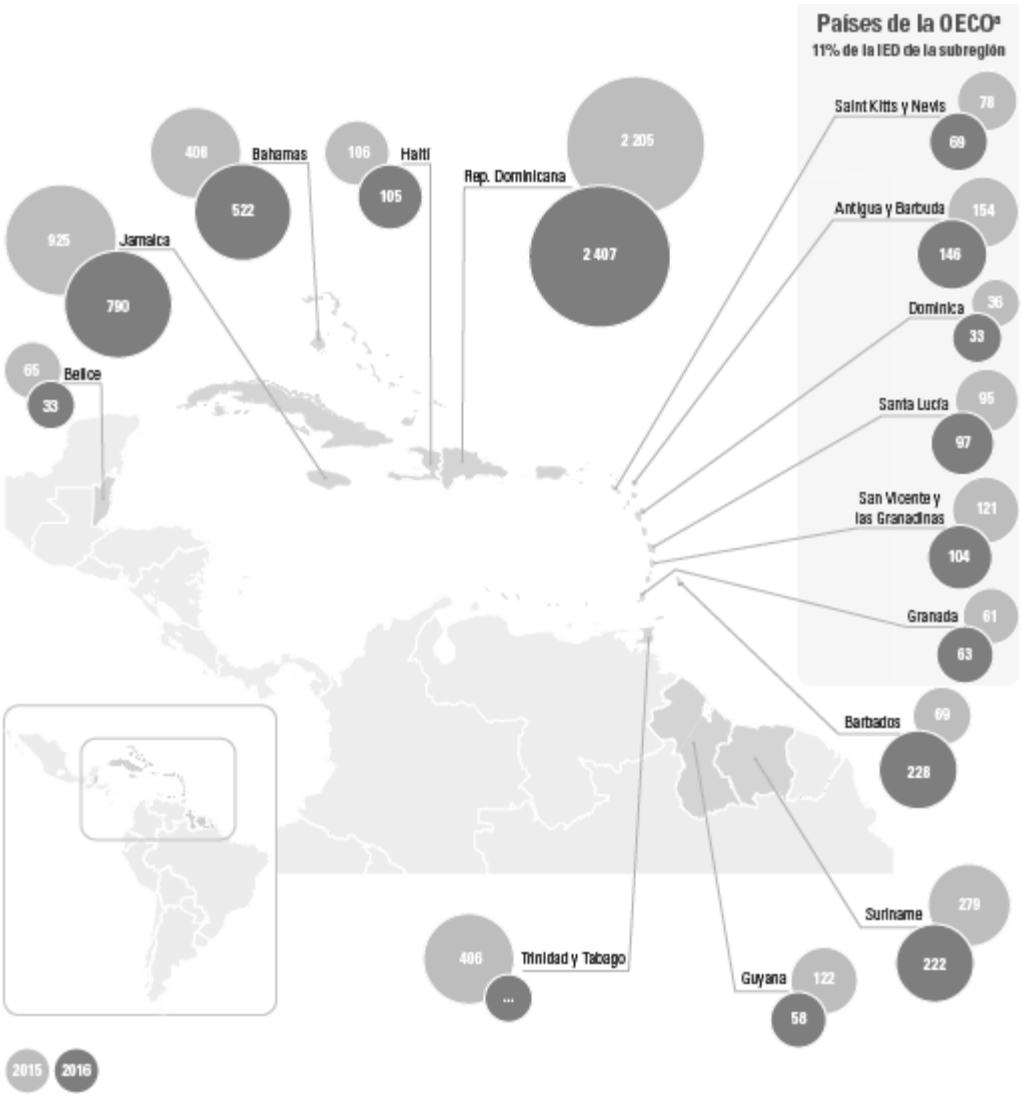


Figura No. 18. República Dominicana país líder del Caribe en recepción de IED.
Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), sobre la base de cifras y estimaciones oficiales al 15 de junio del 2017.

En cuanto al impulso del comercio internacional de bienes inmuebles, más bien inversión inmobiliaria, intervienen distintos factores dentro de los que destacan la rentabilidad, el deseo de adquirir una vivienda y el turismo, teniendo como razones principales facilitar el acceso a la propiedad inmobiliaria, la seguridad jurídica, la estabilidad monetaria, el desarrollo social, así como el desarrollo de opciones de viviendas según las condiciones climatológicas y medio ambientales. En lo que a la inversión inmobiliaria respecta, los inversores suelen inclinarse por la adquisición o desarrollo de bienes inmuebles o proyectos inmobiliarios con miras a su rentabilidad, inversión extranjera directa que genera movimientos de capital de gran relevancia, capaz de facilitar una importante contribución al desarrollo económico del Estado que la recibe.

Las corrientes capitalistas han implantado la inversión extranjera en general como factor propulsor del desarrollo económico internacional, por lo que las direcciones de los distintos Estados concentran su atención en las relaciones económicas internacionales, actividades de inversiones extranjeras e inversiones exteriores, actividad esta última, que por igual, genera beneficios aunque futuros para el país exportador de capital, pues se espera que el capital retorne doblegado o en lo mínimo acrecentado. El sector inmobiliario se ha convertido en un blanco fuerte de inversión extranjera, en su mayoría en países costeros, por lo que los Estados se preocupan de mantener las condiciones que hacen atractivo este sector en el exterior (estabilidad inmobiliaria, facilidades financieras, equidad y seguridad jurídica[396] en materia de inmuebles, beneficios fiscales y demás) todo con el fin de conservar la inversión extranjera obtenida y captar más hacia sus respectivos territorios.

Las viviendas, edificios e infraestructuras, forman parte de la riqueza total de una economía, su producción contribuye a la modernización y al equipamiento de los centros urbanos, mejora la calidad de vida del entorno en el que se encuentre y favorecen las ganancias de competitividad de los sectores de producción. La construcción es un sector clave en el crecimiento económico de un Estado, en la medida en que produce bienes de inversión y provoca relevantes efectos de arrastre sobre el resto de las actividades, que como cualquier otro bien de capital, demandan de este los servicios que ofrece[397]. Sobre estas razones radica su consideración dentro de las inversiones directas y su espacio en la libre circulación de capitales como instrumento facilitador de fluidez económica internacional.

Los bienes inmobiliarios tienen características distintivas que condicionan el funcionamiento de su mercado, en particular se trata de un bien inmueble y de larga duración, afecto a un determinado territorio que ha de ser ordenado y regulado por una determinada Administración, por lo general el Estado a través de una de sus entidades gestoras. Estas singularidades, hacen que la demanda de un bien inmueble no provenga sólo de la necesidad directa del mismo, su uso continuo, sino también de la búsqueda de una inversión rentable como lo es el alquiler. Debido a estas razones estos bienes son objeto de una demanda de uso, por la necesidad de sus servicios, pero también son objeto de inversión, por los beneficios que generan. Este es el mercado inmobiliario, donde intermedian los bienes de propiedad, o los servicios de alquiler, de instalaciones o edificaciones construidas para el uso privado. Es por cuanto, en este mercado suele distinguirse entre bienes inmuebles de uso, donde se transfiere la propiedad del bien y el derecho de disfrute del inmueble, y los bienes de inversión[398] de los que pueden

[396] INFANTE HENRÍQUEZ, Mónika, *Notas Análisis Económico del Derecho en República Dominicana,* Santo Domingo: Fundación Institucionalidad y Justicia Inc. (FINJUS), 2009, pág. 63.
[397] TALTAVULL DE LA PAZ, Paloma, "Sector construcción y mercado de vivienda", en GARCÍA DELGADO, José Luís y MYRO, Rafael (Dir.), *Lecciones de economía española,* Navarra: Aranzadi, S.A., 2009, pág. 205.
[398] GONZÁLEZ ORDOVÁS, María José, "Globalización, espacio y Derecho a la vivienda", *op. cit.*, pág. 274.

derivar los derechos de adquisición de rentas o uso de los bienes, ambos generadores de movimientos de capital[399].

2. INVERSIÓN INMOBILIARIA

2.1 Concepto de inversión extranjera

La inversión de modo general se refiere al "acto a través del cual se genera el intercambio de una satisfacción inmediata y cierta a la que se renuncia, contra una esperanza que se adquiere y de la cual el bien mudado es el soporte"[400]. Dentro de esta actividad confluyen distintos elementos, entre estos un sujeto encargado de aportar los bienes, un objeto o destino de la inversión, un coste y la esperanza de una recompensa futura[401]. Se trata de "una formación o incremento de capital" que en términos jurídicos se refiere a todo aquello que puede ser objeto de propiedad y por tanto susceptible de formar parte de un determinado patrimonio[402]. Estas actividades económicas o comerciales las pueden llevar a cabo nacionales o extranjeros, obteniendo su clasificación a razón del lugar de donde provenga el capital; así como al tipo de actividad a la que se destine. La noción de inversión puede comprenderse como evolutiva, o relativa en cuanto al contexto histórico o político en el que se aplique, incluso es posible alcanzar una delimitación del concepto mismo de acuerdo con los intereses pretendidos.

El concepto de inversión extranjera puede variar según la perspectiva o ciencia de estudio de que se trate, pues, por ejemplo, quedan muy diferenciadas las aseveraciones económicas de las jurídicas respecto a este concepto. En ese mismo sentido, aunque la definición de interés, en este caso, ha de ser la jurídica, es importante señalar que tampoco podría considerarse como absoluta una definición del concepto en este campo, pues el mismo dependerá de las legislaciones locales y los tratados internacionales, que suelen delimitar en su propio interés dicho concepto, aunque sí podría afirmarse que es la norma de aplicación respecto de un determinado espacio jurídico lo que delimita o define el concepto de inversión extranjera[403]. Al respecto, la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo (UNCTAD por sus

---

[399] TALTAVULL DE LA PAZ, Paloma, "Sector Construcción y Mercado de Vivienda", *op. cit.*, pág. 206.

[400] SUÁREZ SUÁREZ, Andrés S., *Decisiones óptimas de inversión y financiación en la empresa*, edición vigésima primera, Madrid: Ediciones Pirámides, 2005, pág. 39.

[401] HUERTA HUERTA, Rafael, *Inversión extranjera en España. Estudio multidisciplinar*, Tomo I, Madrid: Rafael Huerta Huerta, 1992, pág. 41. Para quien "el concepto de inversión se encuentra ligado a un acto oneroso, donde le inversor transmite unos bienes y en contraposición recibe otros".

[402] SUÁREZ SUÁREZ, Andrés S., *Decisiones óptimas de inversión y financiación en la empresa, op. cit.*, pág. 40.

[403] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras*, *op. cit.*, pág. 42.

siglas en inglés)[404], ha señalado las principales aristas a tomar en cuenta al momento de delimitar el concepto de inversión en el marco de los acuerdos internacionales sobre inversión extranjera, pues la definición utilizada afectará sustancialmente el alcance de protección y los derechos ofrecidos en los acuerdos. Para lo anterior, destacan las principales políticas de definición de inversión, entre estas:

a) *Broad asset-based definition* o definiciones amplias basadas en activos. Las que procuran un máximo de inversión y protección, utilizando un lenguaje amplio o genérico, de modo que puedan entrar en el concepto nuevas formas de inversión sin la necesidad de restructuración. Se refieren esencialmente a "la cobertura del tratado de todos los activos incluidos"; pero estas definiciones amplias pueden significar el aumento de exposición a reclamaciones inversor-Estado, conducir a pagos de altas compensaciones o simplemente no corresponder a las políticas de desarrollo del Estado receptor de la inversión. De igual modo, la falta de precisión cambia la determinación de lo que constituye o se comprende como inversión, pues aunque fundamentados en ampliar la protección de la inversión y maximizar sus flujos, ello no ha sido comprobado, sino por el contrario se ha probado la incertidumbre que crea entre los inversores el desconocimiento de las actividades económicas exactas que constituyen una inversión extranjera.

b) *Narrowing the definition of investment* o reducción de la definición de inversión. Este método suele definir la inversión en base a una lista cerrada, concretando los riesgos de inversión y otros criterios de definición objetiva, o señalando controles y exclusiones específicas. El enfoque de lista cerrada aunque parece eficiente, en principio, podría entenderse como limitado o finito, pero ciertamente de manera precisa da a conocer qué inversiones se encuentran cubiertas por las normas o los tratados. En cuanto a los criterios de definición objetivos, la práctica sugiere la delimitación de ciertas características de la inversión, tales como el compromiso del capital aportado, las expectativas de las ganancias, la sumisión de riesgos, e incluso la demostración de contribución al desarrollo económico del Estado receptor de la inversión; características que guiarán a identificar la presencia de inversión extranjera y su debido trato o consecuencias derivadas, aunque suelen ser criterios difíciles de comprobar. De igual forma, este método cerrado podría implementarse a través de exclusiones específicas, señalando aquellas transacciones consideradas como meramente comerciales ajenas a la condición de inversión, o aquellas muy pequeñas para ser consideradas como tales. Por ejemplo, es muy común la exclusión de las inversiones de cartera de los acuerdos de protección de inversión, debido a la volatilidad,

[404] CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE COMERCIO Y DESARROLLO, UNCTAD, *Scope and Definition UNCTAD. Series on issues in International Investment Agreements II*, Nueva York: Naciones Unidas, 2011, págs. 112-122.

> fácil retiro y pocos aportes sustanciales a simple vista, pues sus aportes no compensarían los posibles riesgos asumidos por el Estado receptor de la inversión en caso de su reconocimiento. Aunque, esta última podría repercutir de manera positiva en la economía del Estado receptor de la inversión, como fuente de capital y divisas.

Tomando en cuenta las políticas de definición señaladas acerca de la inversión extranjera y la realidad internacional respecto de las problemáticas que surgen a la hora de definir o delimitar el contexto que comprende su radio de actuación, la jurisprudencia internacional en materia de diferencias Estado-inversor, en su mayoría proveniente del Centro Internacional para el Arreglo de las Diferencias Relativas a la Inversión (CIADI), en torno al artículo 25 del Convenio de Washington[405], relativo a la competencia de dicho centro, ha establecido una serie de criterios, que además de lo señalado en los acuerdos de inversión como concepto mismo, reconocen la existencia del concepto en ciertas características objetivas o impactos de desarrollo para el Estado receptor de la inversión. Aunque otros entienden que la definición de inversión debe ceñirse, en sentido estricto, a la delimitación señalada en los acuerdos o normas internas, según el caso de que se trate. En este sentido, las normas relativas a la aplicación de los acuerdos de inversión, son las determinantes del concepto mismo de inversión a los fines de estos instrumentos, de manera que suelen aplicarse a las inversiones de conformidad con las leyes del Estado receptor de la inversión. Incluso, para el acceso a las garantías y protección contenidas en los acuerdos de inversión o en las propias leyes internas, se entiende que si el inversor no se ciñe al rango protegido, a razón del tipo de inversión o actividad económica que realiza, la proporción de capital invertido o los riesgos asumidos, o simplemente el no haber procedido conforme a las leyes internas, le dejaría fuera del propio concepto de inversión.

[405] El artículo 25 del Convenio sobre arreglo de diferencias relativas a inversiones entre Estados y nacionales de otros Estados, o Convenio de Washington, de fecha 18 de marzo de 1965, establece que "la jurisdicción del Centro se extenderá a las diferencias de naturaleza jurídica que surjan directamente de una inversión entre un Estado Contratante (o cualquiera subdivisión política u organismo público de un Estado Contratante acreditados ante el Centro por dicho Estado) y el nacional de otro Estado Contratante y que las partes hayan consentido por escrito en someter al Centro. El consentimiento dado por las partes no podrá ser unilateralmente retirado. Se entenderá como nacional de otro Estado Contratante: (a) toda persona natural que tenga, en la fecha en que las partes consintieron someter la diferencia a conciliación o arbitraje y en la fecha en que fue registrada la solicitud prevista en el apartado (3) del Artículo 28 o en el apartado (3) del Artículo 36, la nacionalidad de un Estado Contratante distinto del Estado parte en la diferencia; pero en ningún caso comprenderá las personas que, en cualquiera de ambas fechas, también tenían la nacionalidad del Estado parte en la diferencia; y (b) toda persona jurídica que, en la fecha en que las partes prestaron su consentimiento a la jurisdicción del Centro para la diferencia en cuestión, tenga la nacionalidad de un Estado Contratante distinto del Estado parte en la diferencia, y las personas jurídicas que, teniendo en la referida fecha la nacionalidad del Estado parte en la diferencia, las partes 18 Convenio hubieren acordado atribuirle tal carácter, a los efectos de este Convenio, por estar sometidas a control extranjero. El consentimiento de una subdivisión política u organismo público de un Estado Contratante requerirá la aprobación de dicho Estado, salvo que éste notifique al Centro que tal aprobación no es necesaria. Los Estados Contratantes podrán, al ratificar, aceptar o aprobar este Convenio o en cualquier momento ulterior, notificar al Centro la clase o clases de diferencias que aceptarían someter, o no, a su jurisdicción".

De lo anterior se desprende que "el concepto de inversión ha de entenderse amplio, dentro del que concurren cambios de capitales y bienes de carácter material e inmaterial, así como derechos para el desarrollo de actividades económicas o comerciales" [406]. Al respecto, debe señalarse que la mayoría de los acuerdos de inversión procuran definir un concepto flexible, en el que puedan integrarse todo tipo de inversiones basadas en la autonomía de la voluntad, incluyendo actividades económicas surgidas en el futuro. Incluso de lo señalado por la UNCTAD podría decirse que el método de definiciones amplias basadas en activos es el más recurrido en los tratados, aunque combinado, en mucho de los casos, con algunos criterios de definición objetiva de los métodos restrictivos del concepto de inversión extranjera.

En particular, los acuerdos de inversión firmados por la República Dominicana han procurado, en su mayoría, delimitar el concepto de inversión de manera amplia, de forma que aunque recurriendo a listados generales, bien expresan su carácter meramente enunciativo sin que ello sea limitativo de otros tipos de inversiones derivadas de estas o consideradas como tales por las partes contratantes. Prácticamente en su totalidad, los acuerdos de inversión firmados por el Estado dominicano definen la inversión extranjera como "todo tipo de activos (haberes tales como bienes, derechos e intereses de toda naturaleza) invertidos, adquiridos o establecidos, por inversores de una parte contratante en el territorio de la otra parte contratante, de conformidad con la legislación de esta última". De manera especial, aunque no excluyente, suelen destacar las siguientes actividades: "propiedad mueble e inmueble y otros derechos de propiedad, tales como hipotecas, arrendamientos o prendas; acciones en valores y certificados de inversión y cualquier otra forma de participación en una compañía o negocio y cualquier derecho o intereses derivados de ellos; reclamos de dinero o cualquier ejecución bajo contrato con valor económico; derechos de propiedad intelectual, incluyendo derechos con respecto a la propiedad literaria, patentes, marcas de fábrica, nombres comerciales, diseños industriales, procesos técnicos, secretos comerciales, *know-how* y *goodwill*; y concesiones con valor económico conferido por ley o bajo contrato, incluyendo concesiones con el objeto de cultivar, extraer o explotar recursos naturales; así como cualquier cambio en la forma en que los activos sean invertidos o reinvertidos"[407].

En ese mismo sentido, los acuerdos de integración económica o libre comercio de los que forma parte la República Dominicana se han referido a la inversión

[406] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras*, *op. cit.*, pág. 43.

[407] En este grupo de definición de inversión podríamos señalar los acuerdos firmados entre la República Dominicana y: República Argentina, República de Chile, República de Corea; República de Finlandia, República de Francia, Reino de España, República de Italia, Reino de Marruecos, República de Panamá, Confederación Suiza, y el Reino de los Países Bajos.

extranjera, entre estos CARIFORUM-Comunidad Europea[408], DR-CAFTA[409], CARICOM[410], Centroamérica-República Dominicana[411]; y el acuerdo comercial preferencial República Dominicana-Panamá[412]. De manera particular, en el capítulo diez, artículo 10.28 del DR-CAFTA se define la inversión como "todo activo de propiedad de un inversor o controlado por el mismo, directa o indirectamente, que tenga las características de una inversión, incluyendo características tales como el compromiso de capitales u otros recursos, la expectativa de obtener ganancias o utilidades, o el asumir riesgo. Las formas que puede adoptar una inversión incluyen: una empresa; acciones, capital y otras formas de participación en el patrimonio de una empresa; bonos, obligaciones, otros instrumentos de deuda y préstamos; futuros, opciones y otros derivados; contratos de llave en mano, de construcción, de gestión, de producción, de concesión, de participación en los ingresos y otros contratos similares; derechos de propiedad intelectual; licencias, autorizaciones, permisos y derechos similares otorgados de conformidad con la legislación interna; y otros derechos de propiedad tangibles o intangibles, muebles o inmuebles y los derechos de propiedad relacionados, tales como arrendamientos, hipotecas, gravámenes y garantías en prenda". Un concepto que, además, conforme con el CARICOM, se refiere a "todo tipo de activo y, de manera particular pero sin limitación, incluye: propiedad mobiliaria e inmobiliaria y cualesquiera otros derechos de propiedad como hipotecas, gravámenes o pignoraciones; acciones, capital accionario y pasivos de compañías o intereses en la propiedad de dichas compañías; una reclamación sobre valores monetarios o sobre cualquier ejecución que tenga valor financiero; derechos de propiedad industrial e intelectual, incluyendo los relacionados con derechos de autor, patentes, marcas de fábrica, nombres comerciales, diseños industriales, secretos comerciales, procesos técnicos y conocimientos y buena fe; y concesiones de negocios conferidas por ley o bajo contrato, incluyendo concesiones para buscar, cultivar, extraer o explotar recursos naturales".

Por otra parte, para el acuerdo Centroamérica-República Dominicana la inversión se refiere a "toda clase de bienes o derechos de cualquier naturaleza definidos

[408] Acuerdo de asociación económica entre la Comunidad Europea y los países del Caribe Antigua y Barbuda, Bahamas, Barbados, Belice, Dominica, República Dominicana, Granada, Guyana, Haití, Jamaica, Santa Lucía, San Vicente y las Granadinas, San Cristóbal y Nieves, Surinam, y Trinidad y Tobago; firmado en fecha 15 de octubre del 2008, publicado en el Diario Oficial de la Unión Europea en fecha 30 de octubre del 2008. Este acuerdo entró en vigor en fecha 1 de enero del 2009.

[409] Tratado de libre comercio entre la República Dominicana, Centroamérica (República de Costa Rica, República El Salvador, República de Guatemala, República de Honduras, República de Nicaragua) y los Estados Unidos de América (DR-CAFTA), firmado en fecha 05 de agosto del 2004. Este acuerdo entro en vigor para la República Dominicana en fecha 1 de marzo del 2007.

[410] Acuerdo de libre comercio entre la República Dominicana y la comunidad del Caribe (Antigua y Barbuda, Barbados, Belice, Dominica, Granada, Guyana, Jamaica, Montserrat, St. Kitts y Nevis, Santa Lucía, San Vicente y las Granadinas, Surinam y Trinidad y Tobago), de fecha 22 de agosto de 1998. Este acuerdo entró en vigor para la República Dominicana en fecha 5 de febrero del 2002.

[411] Tratado de libre comercio Centroamérica-República Dominicana, de fecha 16 de abril de 1998.

[412] Tratado Comercial entre Panamá y la República Dominicana, de fecha 17 de julio 1985. Entrado en vigor en fecha 2 de noviembre del 2003.

de acuerdo con el ordenamiento jurídico del país receptor, adquiridos o utilizados con el propósito de obtener un beneficio económico o para otros fines empresariales, adquiridos con recursos transferidos al territorio de una parte, o reinvertidos en éste, por parte de inversores de otra parte, siempre que la inversión se haya efectuado de conformidad con las leyes de la parte en cuyo territorio se realizó y comprenderá". El referido tratado además enuncia de forma particular, aunque no exclusiva: acciones y cuotas societarias y cualquier otra forma de participación económica, en cualquier proporción, en sociedades constituidas u organizadas de conformidad con la legislación de la otra parte; derechos de crédito o cualquier otra prestación que tenga valor económico directamente vinculada con una inversión; bienes muebles e inmuebles, así como todos los demás derechos reales tales como hipotecas, prendas, servidumbres y usufructos; derechos en el ámbito de la propiedad intelectual de acuerdo con la legislación interna de las respectivas partes; derechos derivados de concesiones o derechos similares otorgados por ley o en virtud de un contrato o de otro acto de acuerdo a la legislación interna de cada país, para realizar actividades económicas o comerciales. Del tal concepto se excluyen: las obligaciones de pago u otorgamiento de un crédito al Estado o a una empresa del Estado; las reclamaciones pecuniarias derivadas exclusivamente de contratos comerciales para la venta de bienes o servicios por un inversor de una parte en territorio de esa parte a un inversor en territorio de otra parte; o el otorgamiento de crédito en relación con una transacción comercial, cuya fecha de vencimiento sea menor a un año, como el financiamiento al comercio.

De lo anterior podría decirse que mientras que en los acuerdos bilaterales de inversión, en los que participa la República Dominica, la inversión extranjera se contempla desde una perspectiva amplia y liberal; en algunos de los acuerdos de integración económica o libre comercio de los que es parte el Estado dominicano, tal concepto se encuentra sujeto a criterios objetivos preestablecidos con cierto carácter limitativo e incluso excluyente. No obstante, para todos ellos la concepción interna de inversión extranjera es determinante. En este sentido, la inversión extranjera, de acuerdo con la Ley 16-95, específicamente en sus artículos 1 y 2, se define como "aquellos aportes provenientes del exterior, propiedad de personas físicas o morales extranjeras o de personas físicas nacionales residentes en el exterior, al capital de una empresa que opera en el territorio nacional, incluida la reinversión extranjera realizada con todo o parte de las utilidades provenientes de una inversión extranjera registrada en la misma empresa que las haya generado".

La referida ley señala que este tipo de inversión puede asumir las siguientes formas: "aportes en moneda libremente convertible, canjeada en una cantidad bancaria autorizada por el Banco Central; aportes en naturaleza, tales como plantas industriales, maquinarias nuevas y reacondicionadas, repuestos, partes, y piezas, materia prima, productos intermedios y bienes finales, así como aportes tecnológico intangibles; y los instrumentos financieros a los que la Junta Monetaria les atribuye la categoría de inversión extranjera, salvo aquellos que sea el producto de aportes o internamiento de

una operación de reconversión de deuda externa dominicana". Cabe destacar que este concepto, de manera especial, se refiere a la inversión extranjera directa. En definitiva, se puede decir que la concepción de inversión extranjera dependerá del contexto de aplicación, los convenios o normas existentes y las políticas utilizadas para su delimitación en un determinado territorio o conjunto de Estados.

2.1.1 Inversión extranjera directa

La inversión extranjera directa (en adelante IED), conforme al Fondo Monetario Internacional (FMI), es aquella parte de la inversión productiva de las empresas de un país que se realiza fuera de sus fronteras, creando una relación de propiedad duradera entre el inversor y la sociedad filial en que se invierte, ejerciendo el inversor una influencia de control[413], dentro de la sociedad[414] en participación[415]. De manera más específica, según el *Balance of Payments Manual* del FMI del año 1993[416], la inversión extranjera directa se entiende como "aquel tipo de inversión internacional realizada por una entidad, no residente o no nacional según el criterio definido, (inversor directo), constituida o no en sociedad, que supone la obtención de una participación de una empresa residente en otro territorio, empresa receptora, con el objetivo de establecer un

[413] TURRIÓN, Jaime y VELÁZQUEZ, Francisco J., "La inversión extranjera y las empresas multinacionales", en ALONSO José Antonio (Dir.), *Lecciones sobre economía mundial*, Quinta edición, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2011, págs. 252 y 253.

[414] Se ha establecido un porcentaje de participación mínima para la determinación del control ejercido por la inversión extranjera dentro de las sociedades locales para su consideración como inversión extranjera directa, de manera que cuando la participación no supera el diez por ciento (10%) no podrá considerarse inversión extranjera directa, sino por el contrario se consideran inversiones de cartera; un tipo de inversión con mayor nivel de volatilidad y cuyo objeto principal es la obtención de rentabilidad a corto plazo, con un carácter más especulativo. Siendo la IED frente a esta última, una opción con mayor medidas motivacionales estratégicas y de rentabilidad a largo plazo. SINGH, 2004, *Cit.* PÉREZ GARRIDO, Marta, *Inversión extranjera directa: fiscalidad y calidad institucional*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A, 2012, pág. 32.
La estimación de "la propiedad de al menos un diez por ciento (10%) del poder del voto de la empresa de inversión directa constituye evidencia suficiente de ese interés duradero". ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y El DESARROLLO ECONÓMICOS, *OCDE definición marco de inversión extranjera directa, op. cit.*, pág. 12.

[415] ALONSO, José Antonio y MAESO, Francisco, "Balanza de pagos, equilibrio externo y tipo de cambio", en ALONSO José Antonio (Dir.), *Lecciones sobre economía mundial*, Quinta edición, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2011, pág. 197.

[416] FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, *The Balance of Payments Manual*, Quinta edición (MBP5), Washington, D. C.: International Monetary Fund, 1993, pág. 150. Define la inversión extranjera directa como "a category of international investment in which a resident entity in one economy(the direct investor) acquires a lasting interest in an enterprise resident in another economy (the direct investment enterprise). Direct investment implies a long-term relationship between the direct investor and the direct investment enterprise and a significant degree of influence (or the potential for such influence) by the investor on the management of the direct investment enterprise".
"Una categoría de inversión internacional en la que una entidad residente en una economía (el inversor directo) adquiere una participación duradera en una empresa residente en otra economía (la empresa de inversión directa). La inversión directa implica una relación a largo plazo entre el inversor directo y la empresa de inversión directa y un grado significativo de influencia (o el potencial de tal influencia) por parte del inversor en la gestión de la empresa de inversión directa". Traducción propia.

vínculo estable en ésta"[417]. En ese mismo sentido, el *Balance of Payments Manual* del FMI del año 2009 reafirma el concepto al establecer que "la inversión directa es una categoría de la inversión transfronteriza relacionada con el hecho de que un inversor residente en una economía ejerce el control o un grado significativo de influencia sobre la gestión de una empresa que es residente en otra economía"[418]. De forma más llana, se puede decir que se trata de la colocación de capital a largo plazo en un país extranjero, con fines de internacionalizarlo. A diferencia de la inversión extranjera de cartera o indirecta, la IED espera influir en la gestión de la empresa en la que invierte[419].

Siguiendo esta misma línea, conforme con la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo, UNCTAD (por sus siglas en inglés *United Nations Conference on Trade and Development*), la inversión extranjera se refiere a cualquier tipo de activo mudado directa o indirectamente por los inversores, partes contratantes, al territorio de la otra parte contratante, empresa receptora, y, en particular, aunque no exclusivamente en:

a) bienes muebles e inmuebles y otros derechos de propiedad, como hipotecas y préstamos pignoraticios;
b) acciones, obligaciones y cualquier otro tipo de participación en las empresas;
c) reclamaciones pecuniarias o cualquier otra forma de rendimiento con un valor económico relacionado con una inversión;
d) derechos de propiedad intelectual, en particular derechos de autor, patentes y diseños industriales, marcas de fábrica y de comercio, nombres comerciales, procesos técnicos, secretos comerciales, conocimientos técnicos y activos intangibles;
e) concesiones comerciales otorgadas por ley o por contrato permitido por ley, incluidas concesiones para explorar, cultivar, extraer o explotar recursos naturales; y
f) cualesquiera cambios en la forma en que se invierten los activos que no afectan a su condición de inversión[420].

De igual modo, se ha enfocado la inversión al ámbito empresarial, aunque de una manera más limitada, de forma que la UNCTAD comprende que la misma

[417] PÉREZ GARRIDO Marta, *Inversión extranjera directa: fiscalidad y calidad institucional*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A, 2012, pág. 32.
[418] FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, *Manual de Balanza de Pagos y Posición de Inversión Internacional*, Sexta edición (MBP6), Washington, D.C.: International Monetary Fund, 2009, pág. 105.
[419] ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y El DESARROLLO ECONÓMICOS, *OCDE definición marco de inversión extranjera directa*, *op. cit*., pág. 12.
[420] CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE COMERCIO Y DESARROLLO, UNCTAD, *Determinación de los elementos básicos de los acuerdos de inversión de la región del APEC*, New York: Naciones Unidas, 2008, pág. 8.

significa: "una empresa; acciones de capital de una empresa; instrumentos de deuda de una empresa; cuando la empresa es una filial del inversor, o cuando la fecha de vencimiento original del instrumento de deuda es por lo menos de tres años, pero no incluye un préstamo a una empresa estatal, independientemente de la fecha original del vencimiento; un préstamo a una empresa, cuando la empresa es una filial del inversor, o cuando la fecha de vencimiento original del préstamo es por lo menos de tres años, pero no incluye un préstamo a una empresa estatal, independientemente de la fecha original del vencimiento; una participación en una empresa que permita al propietario participar en los ingresos o en las utilidades de la empresa; una participación en una empresa que otorgue derecho al propietario para participar del haber social de esa empresa en su disolución, siempre que éste no derive de un instrumento de deuda o un préstamo excluidos; inmuebles u otros activos, tangibles o intangibles, adquiridos con la expectativa de obtener un beneficio económico o para otros fines empresariales; y la participación que resulte del capital u otros recursos comprometidos para el desarrollo de una actividad económica en territorio de una parte, entre otros conforme a contratos que involucran la presencia de la propiedad de un inversor en territorio de la parte, incluido las concesiones, los contratos de construcción y de llave en mano, o contratos donde la remuneración depende sustancialmente de la producción, los ingresos o las ganancias de una empresa"[421].

En esa misma línea, además de la participación en el capital de una empresa ubicada en un Estado distinto al de la residencia o nacionalidad del inversor (según corresponda), la inversión extranjera directa se encuentra estrechamente relacionada con determinados instrumentos financieros, entre estos: depósitos, incluidos los de ahorro o a plazos, transferibles o no, en moneda local o extranjera; valores representativos de empréstitos, incluidas las acciones preferentes no participativas, bonos, obligaciones, papel comercial, pagarés u otros valores no representativos del capital; préstamos directos a deudores sin el uso de instrumentos comercializables, incluidos todos los prestamos y anticipos; y créditos comerciales u otras cuentas pendientes de cobro o pago, siempre que no se trate de derivados financieros[422].

De la misma manera, conforme con la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OECD), se considera la inversión extranjera directa (IED) como un elemento clave para la rápida evolución de la integración económica internacional, a la que también se hace referencia bajo el término de globalización. La IED constituye un medio para establecer vínculos directos, estables y de larga duración entre economías[423]. Con un entorno político adecuado, puede servir como vehículo

[421] CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE COMERCIO Y DESARROLLO (UNCTAD), *Determinación de los elementos básicos de los acuerdos de inversión de la región del APEC*, *op. cit.*, págs. 9-10.
[422] ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y EL DESARROLLO ECONÓMICOS, *OCDE definición marco de inversión extranjera directa*, Cuarta edición, 2008, pág. 67.
[423] GRIÑÓ TOMAS, Miquel, "Arbitraje de inversiones. Concepto y evolución. Una breve introducción al tema", en PELÁEZ SANZ, Francisco José, en GRIÑÓ TOMAS Miquel (Dir.), *El Arbitraje*

importante para el desarrollo de la empresa local; así como para ayudar a mejorar la competitividad tanto de la economía que la recibe, como de la que la remite. En particular, la IED fomenta la transferencia de tecnología y de experiencia entre economías, además de tener un impacto positivo en el desarrollo del comercio internacional, constituye una fuente importante de capital para numerosas economías receptoras e inversoras. La inversión extranjera directa (IED) se considera propulsora de la integración económica internacional, por lo que con un marco político adecuado que regule estas inversiones, podría ofrecerse estabilidad financiera, fomentar el desarrollo económico y mejorar el bienestar de las sociedades[424].

Por todo ello se concibe a la inversión extranjera directa como un elemento clave y capaz de mitigar los grandes déficits de los países en desarrollo[425], pues tomando en cuenta la insuficiencia de los recursos nacionales de dichos Estados y las limitadas inversiones privadas locales, atraer capital extranjero que repercuta directamente en las necesidades elementales de las referidas economías, representa una opción con posibles efectos positivos[426]. Esto siempre que las actividades económicas se desarrollen sobre un escenario competente y cuenten con el aval de que los flujos extranjeros se dirijan hacia corrientes seguras. De la mano de la inversión extranjera es posible tanto el desarrollo de proyectos privados de mero interés pecuniario, como el desarrollo de proyectos socioeconómicos de interés público privado, de manera que lo que resulta un atractivo de negocio para los foráneos, puede a la vez constituir una posibilidad de desarrollo para los locales, a través de esta interrelación, pues la participación del Estado, de manera directa o indirecta, equilibraría los proyectos mediante la aplicación de objetivos públicos [427].

Tal como se ha señalado, la legislación dominicana, específicamente la Ley 16-95, considera inversión extranjera directa todo los aportes provenientes del exterior, por parte de persona, física o jurídica, residentes en el exterior, al capital de una empresa local. Estas inversiones pueden materializarse también a través de la compra de bienes inmuebles ubicados en territorio dominicano o por medio de la adquisición de activos financieros. Las actividades económicas a las que van dirigidas las inversiones extranjeras de manera principal son el comercio, la industria, el turismo, las telecomunicaciones, la electricidad, el mercado financiero, las zonas francas, la minería, el sector inmobiliario, el transporte y otros en ese mismo orden. Cabe destacar

---

internacional: cuestiones de actualidad, Colección de formación continua Facultad de Derecho ESADE, Barcelona: José María Bosch Editor, 2009, pág. 196.

[424] ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y EL DESARROLLO ECONÓMICOS, *OCDE definición marco de inversión extranjera directa*, *op. cit.*, págs. 3 y 8.

[425] FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, *Sistema del comercio internacional*, Madrid: Civitas Ediciones, S.L., 2001, pág. 128.

[426] GOICOECHEA, Ignacio, "Los instrumentos de la conferencia de la haya de Derecho Internacional Privado que facilitan el desarrollo de los negocios internacionales y las inversiones", *op. cit.*, pág. 54.

[427] VALLADARES ORELLANA, Gilma Esperanza, "El fideicomiso mixto con patrimonio público-privado con destino inmobiliario", (Tesis de maestría, Máster en Derecho Mercantil y Competitividad, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala, 2017), pág. 30.

que la actividad inmobiliaria, en la República Dominicana, ha presentado un alto crecimiento en los últimos años, específicamente entre el periodo que va desde el año 2013 al 2017[428], ha recibido un catorce punto cinco por ciento (14.5%) del total de la inversión extranjera dirigida en dicho periodo. De lo anterior deriva el interés de prestar especial atención a esta actividad económica, dinamizar aun más la participación extranjera y procurar políticas efectivas en cuanto al aprovechamiento del marco jurídico del que dispone el sector de la construcción para proporcionar soluciones a la problemática del déficit habitacional que afecta al país.

2.1.2 Inversión extranjera indirecta

Conforme con el *Balance of Payments Manual* del FMI del año 1993[429], la inversión extranjera indirecta, inversión de cartera o portafolio, es aquella que "cubre reclamos externos en valores de renta variable y deuda, distintos de los incluidos en inversiones directas y activos de reserva. Los instrumentos de deuda incluyen bonos y pagarés a largo plazo, instrumentos del mercado monetario a corto plazo y derivados financieros como opciones, cédulas hipotecarias, futuros financieros negociados e intercambios de divisas, pero no de tasas de interés". Este tipo de inversión suele clasificarse de la siguiente manera: a) activos y pasivos; b) tipo de instrumento, dígase acciones, bonos y valores de deuda a largo plazo, instrumentos del mercado monetario y derivados financieros; y c) sector residente, es decir, autoridades monetarias, gobierno general, bancos y otros sectores.

De manera específica la inversión indirecta se define como "aquellas transacciones y posiciones transfronterizas que implican títulos de deuda o de participación en el capital, distintos de los incluidos en la inversión directa o los activos de reserva". Se trata de títulos negociables con amplia facilidad y flexibilidad para su intercambio, lo que permite una constante transferencia de la propiedad, la diversificación de las inversiones y la retirada del capital invertido de forma inmediata. Dentro de este tipo de inversión extranjera se puede ubicar la adquisición de acciones o unidades en fondos de inversión, como títulos valores o certificados emitidos por fondos de inversiones, aunque los derivados financieros negociados en bolsa no se incluyen en la inversión de cartera por encontrarse incluidos en una categoría especial[430].

Es importante resaltar que el volumen de inversión, sin duda, determinará la categoría de inversión de que se trate, pues independientemente de los productos

[428] BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, *Informe de los flujos de la inversión extranjera directa por actividad económica*, periodo 2010 enero-septiembre 2017. Estadísticas conforme al Sexto Manual de Balanza de Pagos del FMI, Departamento Internacional, Subdirección de Balanza de Pagos, División de Estadísticas y Registro de Inversión Extranjera.
[429] FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, *The Balance of Payments Manual*, *op. cit.*, pág. 157.
[430] FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, *Manual de Balanza de Pagos y Posición de Inversión Internacional*, *op. cit.*, pág. 117.

adquiridos, que aunque ciertamente se suelen asociar determinados productos o mercados a la inversión indirecta, como la adquisición de títulos valores negociados en fondos de capital, de sobrepasar el dominio o control de cierto volumen, podría dejar de considerarse inversión de cartera. Por ejemplo, las acciones en fondos de capital se incluyen en la inversión directa cuando las tenencias alcanzan el umbral del diez por ciento (10%). La inversión de cartera es singular por la naturaleza de los fondos utilizados, la relación en gran medida anónima entre los emisores y los tenedores y el grado de liquidez de las operaciones en cada instrumento[431].

Dentro de esta categoría de inversión, que suele ser obviada o apartada en la mayoría de los acuerdos comerciales o de inversión internacionales, al considerase insignificante su impacto producido en la economía receptora, es donde entran los pequeños inversores extranjeros, personas físicas o jurídicas, que obtienen títulos negociables, derechos de beneficios derivados de las rentas, o pequeñas participaciones accionarias que no permiten influencia o controlar la dirección de las actividades económicas. Esta categoría de inversión sin duda requiere atención para poder ser explotada, pues para los países con mercados de capitales desarrollados o aquellos que se van abriendo paso en dicho mercado, la regulación e incentivo de las inversiones de cartera, junto a la estabilidad económica y monetaria podría significar un importante y positivo impacto de desarrollo económico, ello a razón de que en los últimos años los pequeños inversores, nacionales o extranjeros, han venido tomando fuerzas y posicionándose de manera firme en este reglón, gracias a los nuevos instrumentos jurídicos financieros de inversión; así como o la actualización de los mercados comerciales y financieros[432]. Un ejemplo de ello son los *Real Estate Investment Trust (REIT),* fideicomiso de inversiones inmobiliarias, que se han posicionado como una importante opción de inversión a nivel mundial.

2.2 En particular la inversión inmobiliaria

2.2.1 La inversión inmobiliaria considerada como inversión extranjera directa e indirecta

El Fondo Monetario Internacional (FMI), se ha referido también de manera explícita a la inversión extranjera directa respecto a bienes inmuebles, estableciendo que se trata de aquella inversión que se implementa cuando una persona, física o jurídica, no residente en un determinado Estado adquiere legalmente la propiedad de tierras ubicadas dentro del referido Estado[433]. Ante esta situación se crea una entidad de

[431] FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, *The Balance of Payments Manual*, *op. cit.*, pág. 157. En ese mismo sentido, MUÑOZ GUARASA, Marta, *La inversión directa extranjera en España: factores determinantes*, Madrid: Civitas, 1999, pág. 101.

[432] ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y EL DESARROLLO ECONÓMICOS, *OCDE definición marco de inversión extranjera directa*, *op. cit.*, pág. 18.

[433] ALMAJANO GARCÉS, Luis, *Inversiones extrajeras en España y españolas en el exterior*, Zaragoza: Navarro & Navarro impresores,1993, pág. 21.Ver además SOTO CROVETTO, Consuelo y IPAR, Luis,

residencia hipotética, respecto a la propiedad del no residente, a la que se atribuye la propiedad de las tierras para los efectos de la balanza de pagos. Entre el propietario legal de las tierras, un no residente en el Estado en que se encuentran ubicadas dichas tierras o inmuebles, y la entidad hipotética existe una relación de inversión directa. Esta inversión inicial efectuada por el inversor directo es igual al precio de adquisición de las tierras, por lo que la renta neta generada por estas inversiones, se considera renta obtenida por el inversor en su participación en la empresa de inversión directa. En caso de que se vendieran posteriormente las tierras o los inmuebles, se genera un retiro de la inversión directa, que se registra tomando como base el precio de venta. Este tratamiento se adopta para todos los tipos de bienes inmuebles, independientemente de que se usen o no para un fin productivo[434].

No obstante, la inversión inmobiliaria ha destacado de forma muy marcada, en el ámbito de la inversión indirecta, a razón de las rentas generadas de los inmuebles o la garantía que estos representan. Tomando en cuenta que la inversión se puede categorizar en la adquisición de un activo o un título a los fines de obtener beneficios o maximizar las riquezas en el futuro, debe distinguirse entre las inversiones reales y las financieras. Las primeras referentes a aquellas inversiones que al implementarlas se transforman en dinero, bienes tangibles o capital intelectual; y las segundas referentes a aquellas inversiones que al implementarlas se transforman en títulos[435]. Por lo que la compra de un inmueble para su explotación supone una inversión real directa; mientras que la adquisición de títulos representativos de participación en sociedades de inversión inmobiliarias o la adquisición de productos hipotecarios con garantías inmobiliarias, suponen una inversión financiera indirecta. El vehículo más conocido para el desarrollo de la inversión indirecta inmobiliaria podría construirlo los *Real Estate Investment Trust (REIT*), que persiguen hacer más accesible el mercado inmobiliario a los pequeños inversores o ahorristas, aprovechando el potencial del mercado inmobiliario de alquiler y los incentivos fiscales respecto de esta actividad[436]. De manera que la inversión extranjera indirecta requiere atención, pues representa una vía más de acceso a capital con destino al sector inmobiliario.

El mercado inmobiliario de manera conceptual se entiende como "el conjunto de operaciones de compraventa y arrendamiento de toda clase de inmuebles, realizadas en un área determinada, así como los estudios que permiten analizar su evolución y

---

Costa Rica. Reporte de la misión sobre estadísticas de balanza de pagos y posición de inversión internacional (13 al 23 de octubre de 2014), Washington D.C.: Fondo Monetario Internacional, 2018, págs. 18 y 19.

[434] CHAVES RAMÍREZ, Erika y OCAMPO CHACÓN, Andrea, *Estimación de la Inversión Extranjera Directa en el Sector Inmobiliario 2004-2005*, Banco Central de Costa Rica, 2005, pág. 4.

[435] MONTLLOR-SERRATS, Joan y PANOSA-GUBAU, Anna M., "La inversión inmobiliaria indirecta en España", *Investigación en Ciencia Regional*, No. 1, Vol. IV, Diciembre 2013, pág. 35.

[436] MONTLLOR-SERRATS, Joan y PANOSA-GUBAU, Anna M., "La inversión inmobiliaria indirecta en España", *op. cit.*, págs. 35 y 36.

ofrecer predicciones"[437]. En este mercado se procura, principalmente, la materialización de todo tipo de actividad económica cuyo objetivo sea la adquisición de la propiedad o el disfrute inmediato de los bienes inmuebles. Este se divide, principalmente, en dos grandes sectores el residencial y el terciario[438], el primero referente a la vivienda y el segundo a las infraestructuras comerciales como oficinas, hoteles, plazas, estacionamientos, y todas aquellas construcciones privadas ajenas y con uso distinto a la de una vivienda. Este mercado suele representar seguridad o mayor garantía frente a otras opciones de inversión, en su mayoría, a razón de que suele ser un mercado estable, ideal para la inversión de tipo mediano o a largo plazo, que ofrece oportunidades de financiación amparado en el valor de la misma cosa adquirida, el inmueble.

Por lo que la inversión extranjera en bienes inmuebles debe entenderse más allá de la mera adquisición de viviendas, terrenos, rurales o urbanos, condominios, villas, locales comerciales, plazas de garaje o estacionamientos y hoteles por parte de las personas, físicas o jurídicas, clasificadas como no residentes del Estado en el que se encuentren sitos los referidos productos inmobiliarios; pues comprende una amplia gama de opciones que van desde el impulso de complejos turísticos, promoción y desarrollo de proyectos habitacionales para el público nacional, adquisición de unidades destinadas al mercado del alquiler, hasta su participación en sociedades cuyo objeto sea el desarrollo, promoción, venta, compra, alquiler o administración de unidades habitacionales. Además de las participaciones, a razón de las estructuras jurídicas seleccionadas, en productos financieros hipotecarios o participaciones en fondos inmobiliarios, estos últimos por lo general dedicados al mercado de arrendamientos, aprovechando la rentabilidad progresiva y las plusvalías de los inmuebles, así como un buen tratamiento fiscal[439]. Esto así debido a los diferentes enfoques del sector inmobiliario, macroeconómicos o financieros, pues estas inversiones pueden ir directamente a la adquisición de un inmueble o pueden hacerse a través de un producto financiero, respaldado por los inmuebles.

En este mismo contexto, por su parte, la Organización Mundial del Comercio (OMC), que se ocupa del comercio de bienes, servicios, inversiones y propiedad intelectual, aunque con miras a abarcar todas las relaciones comerciales internacionales en general, se ha pronunciado, pues la globalización conduce a una integración económica generalizada, así sea parcial en principio. En ánimos de que el comercio internacional circule con plena libertad, sin afectar a otros sectores, la OMC busca eliminar aquellos elementos que obstaculizan las relaciones comerciales[440] y que los particulares, empresas y los gobiernos se manejen en plenitud en el mundo del

[437] AMARGANT, Ramón, *La inversión en productos inmobiliarios*, Barcelona: Bresca Editorial, S.L., 2008, págs. 11-12.
[438] AMARGANT, Ramón, *La inversión en productos inmobiliarios*, *op. cit.*, págs. 11-12.
[439] BOUZAS RODRÍGUEZ, Ana María, DOMINGUEZ FARIÑA, Jorge y JURJO GONZÁLEZ, Miguel, "Inversiones alternativas", en ESCUDERO PRADO María Eugenia (Dir.) *La inversión mobiliaria en España. Productos y mercados*, La Coruña: Netbiblo, SL., 2005, págs. 225-230.
[440] FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, *Sistema del comercio internacional*, *op. cit.*, pág. 100.

comercio y las inversiones para que puedan obtener los beneficios máximos. Para ello la referida institución trata de lograr un comercio basado en los principios de *libertad comercial*, eliminación de los obstáculos comerciales, *no discriminación*, donde todos los participantes se beneficien de igual forma, *igualdad entre nacionales y extranjeros*, elemento clave para lograr mayor desarrollo económico, y la *competencia leal*, lo que generará oportunidades para todos[441]. En cuanto a las inversiones internacionales, dentro de las que destacan las inversiones y la comercialización inmobiliaria, la OMC ha reconocido la necesidad de aclarar, ordenar y facilitar este tipo de comercio, tomando en cuenta que la globalización de los mercados ha provocado necesidades como asentamientos de empresas, constitución de filiales o la mera inversión inmobiliaria en territorios extra nacionales para la inversión y la comercialización de las unidades resultantes.

Al respecto, la normativa dominicana referente a la inversión extranjera, aunque no define de manera explícita la inversión inmobiliaria extranjera, sí que la considera como tal al abarcarla en el conjunto de los sectores al que se refiere tal inversión de manera general. La inversión inmobiliaria extranjera se puede ubicar en el contexto del artículo 3, literal a, de la Ley 16-95, que contempla como destino de la inversión extranjera, los aportes al capital de una empresa existente o nueva (que igual podría tratarse de una constructora, promotora o desarrolladora del sector inmobiliario); y de manera directa en su literal b, al referirse a que las inversiones pueden destinarse a bienes inmuebles ubicados en la República Dominicana de conformidad con las normativas existentes, ambas opciones referidas a inversión inmobiliaria directa. En ese mismo sentido, la Ley 189-11 permite la estructuración de fideicomisos inmobiliarios, que representa una campo más de inversión inmobiliaria directa, siempre que los inversores extranjeros se interesen en la adquisición de cuotas de participación en los proyectos de desarrollo inmobiliario a emprender o de lotes de unidades para revender aprovechando la plusvalía al adquirirlos en planos. Por otro lado, de tratarse de fideicomisos de inversión que emitan títulos valores amparados en rentas, de ser adquiridos por extranjeros entonces supondrían inversiones inmobiliarias indirectas. De manera que la referida institución es un instrumento capaz de ofrecer ambos tipos de inversión extranjera, directa e indirecta.

Por lo que se refiere a la construcción de viviendas, este subsector constituye un porcentaje importante de la formación bruta del capital de cualquier economía[442], que repercute en la dinamización de otros sectores económicos, tomando en cuenta que las viviendas e infraestructuras se caracterizan por ser bienes de consumo duraderos con un largo periodo de vida útil; y satisface una necesidad primaria como lo es el

[441] ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE COMERCIO, *Con el Comercio hacia el Futuro*, 2da edición, 2001, pág. 4.

[442] REDONDO LÓPEZ, José Antonio y PRADO FREITE, Camilo, "La financiación de la política de vivienda en España con especial referencia a la promoción de la vivienda en alquiler", *op. cit.*, pág. 11.

alojamiento[443]. La construcción se explica a partir de la desigualdad entre el fondo total deseado de vivienda y el fondo existente de las mismas; y en función del ritmo al que se desea que desaparezca tal disparidad[444]. La inversión en vivienda como toda inversión tiene su origen en el desequilibrio entre la oferta y la demanda, pero el aislamiento de los factores que determinan dicho volumen deseado plantea un problema complejo. En la República Dominica, el sector de la construcción es considerado uno de los más dinámicos en el crecimiento de la economía, de manera que para el año 2015 representó el diecinueve punto cuatro por ciento (19.4%) del PIB, y en 2016 se convirtió en el rubro de mayor incidencia de la economía nacional conforme al Banco Central de la República Dominicana[445]. Además, en el primer semestre del año 2018, se registró un incremento del doce punto cuatro por ciento (12.4%) en su valor agregado en comparación con el período enero-junio del año 2017[446].

Los factores demográficos y el crecimiento de la población son de primer orden en la determinación de la demanda. De igual forma el nivel de la renta y el empleo son variables especialmente relevantes para estimar la demanda de viviendas nuevas. No obstante, la característica principal que diferencia a la vivienda del resto de los bienes que normalmente adquieren las economías domésticas, se encuentra en que mientras que la totalidad de sus bienes pueden ser y son trasladables con la residencia de la familia, la vivienda por el contrario se constituye en la residencia y es la que motiva el traslado de los sujetos y sus bienes. Por lo que la localización de la vivienda es trascendental a la hora de explicar el intercambio, inversión o comercio de la misma[447].

El mercado inmobiliario se comporta en muchos aspectos de forma similar a otros mercados, pues como todo mercado es el conjunto de los usuarios más el conjunto

---

[443] HUERTA HUERTA, Rafael, *Inversión extranjera en España. Estudio multidisciplinar, op. cit.*, pág. 621.

[444] WEIGEL, Dale R., GREGORY, Neil F. y WAGLE, Dileep M., *Inversión extranjera Directa*, Washington: Cooperación Financiera Internacional y Servicios de Asesoría sobre la Inversión Extranjera,1998, pág. 12.

[445] Datos de acuerdo con informes del Banco Central de la República Dominicana.

[446] BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, *Informe de la economía dominicana enero-junio 2018,* Santo Domingo: Banco Central de la República Dominicana, 2018, pág. 14. En este informe se destaca además que "el dinamismo de este sector, responde principalmente a iniciativas privadas de proyectos habitacionales que buscan solventar el déficit existente en el Gran Santo Domingo y en otras áreas de la geografía nacional, así como a la ejecución de proyectos en el sector turístico, comercial y el desarrollo de obras de infraestructura para la diversificación de la matriz de generación de energía eléctrica". Por otra parte, en este informe se destaca que "los recursos canalizados a la actividad construcción, a través del sistema financiero, para la adquisición de viviendas aumentaron en RD$17,704.0 millones, con respecto al mismo período del año anterior, lo que ha repercutido en el desempeño del sector, así como en la variación interanual de los volúmenes de ventas de los principales insumos para la construcción, como son el cemento (4.8%), la pintura (10.0%), las estructuras metálicas (22.5%) y el cemento asfáltico (82.1%), así como en las ventas en RD$ del resto de los materiales (18.7%)". Lo anterior evidencia el impacto económico positivo que supone la dinamización del sector de la construcción en el mercado inmobiliario residencial.

[447] ADAMES MARTÍNEZ, Francisco, CASTILLO MANZANO, José Ignacio y LÓPEZ VALPUESTA, Lourdes, *El sector público y la inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España*, Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, Doc. No. 17/04, 2004, págs. 12 y 13.

de los usuarios potenciales, los que constituyen el universo de la población, pues todo el mundo es usuario o potencial usuario de una vivienda. Este mercado se encuentra segmentado en: mercado inmobiliario de viviendas, locales comerciales y oficinas, los que a su vez podrían ser subsegmentados a razón del público y las necesidades a satisfacer. Estos mercados obtendrán la calificación de competencia perfecta al cumplir con las cinco propiedades siguientes: libre mercado, donde los oferentes y demandantes puedan entrar y salir con libertad, sin trabas ni impedimentos; homogeneidad, cuando las mercancías que se ofrecen son indiferentes, lo que se aprecia en su calidad por lo que dará igual adquirir una u otra; frecuencia en las transacciones, lo que se refiere a que exista una compraventa continúa; transparencia, información plena entre oferentes y demandantes; y por último, concurrencia, propiedad que se adquiere con la existencia de muchos oferentes y muchos demandantes. Aunque en la actualidad puede que sea difícil encontrar un mercado perfecto o que cumpla todas las propiedades referidas, queda claro que cuanto más propiedades de estas se cumplan, mejor será su rendimiento[448].

Tal cual se ha visto, el mercado de la vivienda se ve segmentado por la demanda conforme a su localización, lo que se traduce en un mercado de vivienda distinto según la zona de que se trate. Este partirá de un precio de equilibrio determinado para dicho segmento, lo que provocará la existencia de demandas y ofertas zonificadas y por tanto funciones de inversiones en viviendas según zonas residenciales tenga la ciudad. La vivienda es un generador activo de flujo de servicio de consumo y por tanto un medio de riqueza[449]. Un bien que se demanda principalmente por tres razones: residencia, inversión y ocio. Cuando se demanda como un activo, dígase como un medio de acumulación de riqueza, corresponde a una demanda por motivo de inversión, y por consiguiente su demanda se rige por los criterios tradicionales de definición de la cartera de activos, por lo que la demanda del bien depende, además del precio de la venta, de otros factores como la dimensión de la cartera o de la riqueza acumulable de los sujetos, y fundamentalmente del rendimiento neto que se pueda obtener de la inversión[450].

Para los inversores de viviendas, el factor primordial que opera en término de coste es la rentabilidad de los activos alternativos, por lo que en esta cuestión el tratamiento fiscal es de gran relevancia, de manera que los impuestos u obligaciones fiscales se les asignarán según las rentas obtenidas por los distintos tipos de activos inmobiliarios. El mercado de inversión inmobiliaria también contempla la vivienda

[448] GONZÁLEZ NEBRADA, Pere, TURMO DE PADURA, Julio y VILLARONGA SÁNCHEZ, Eulalia, *La valoración Inmobiliaria, Teoría y Práctica*, Madrid: Wolters Kluwer España, S.A., 2006, págs. 58-60.

[449] SANTOS PRECIADO, José Miguel, "El problema de la vivienda en la aglomeración urbana madrileña: situación y posibles alternativas", *Estudios Geográficos*, No. 259, 2005, pág. 637.

[450] ADAMES MARTÍNEZ, Francisco, CASTILLO MANZANO, José Ignacio y LÓPEZ VALPUESTA Lourdes, *El sector público y la inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España, op. cit.*, págs. 13-14.

destinada al alquiler que genera una renta mensual y que cuando es proporcional al precio de adquisición de la vivienda resulta de gran atracción para el inversor, de igual modo según los expertos es una inversión que puede contribuir a la reducción de la brecha entre las condiciones de vida de los pobres frente a la clase media, de forma que permite el acceso a la vivienda en condiciones a un número superior de demandantes y con ello el acceso a la vivienda digna a un radio más amplio que el permitido por la venta[451].

Es importante destacar que cada vez funciona con mayor normalidad el mercado de bienes raíces a nivel internacional, por lo que resulta común en estos tiempos la inversión en bienes inmuebles en cualquier punto del planeta, convirtiendo en norma la conducta nómada del flujo monetario sustentado en este mercado. Esto a razón de la interconexión de los Estados, las diferentes políticas económicas, las competencias fiscales, la flexibilidad de los ordenamientos jurídicos en asuntos inmobiliarios, las facilidades bancarias y demás ventajas que han despertado en los inversores el desprendimiento de su patria para ir en busca de mayores beneficios en tierras lejanas. Es por ello que para el vehículo jurídico que se propone en el capítulo V se toman en cuenta estos factores, de manera que se pueda favorecer el desarrollo inmobiliario tanto a través de inversión directa como indirecta por medio de un mismo negocio.

2.2.2 Medidas que fomentan el desarrollo del mercado inmobiliario internacional

Hasta los años 70 primó en América Latina el dominio estatal de los recursos mineros y las restricciones a la inversión extranjera como protección del Estado. No obstante, la falta de recursos nacionales generó una acción contraria, por lo que la mayor parte de los países latinoamericanos, especialmente Chile[452], a partir de la década de los 90 se enfocaron en incentivar la inversión extranjera en la explotación de yacimientos mineros, incentivos que se sumaron al resto de la estructura económica de los países de la región. Con estas medida se eliminaron las trabas al capital extranjero, que habían sido impuestas a escala individual o subregional. A comienzos de la década de los 90, gran parte de los países de la región fueron tomando ejemplo de la legislación chilena, por lo que procedieron con la liberalización de las condiciones de ingreso, capitalización y remesa de utilidades, desde y hacia el extranjero, asegurando la estabilidad de la carga impositiva y arancelaria, además de la no discriminación

[451] ADAMES MARTÍNEZ, Francisco, CASTILLO MANZANO, José Ignacio y LÓPEZ VALPUESTA, Lourdes, *El sector público y la inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España*, *op. cit.*, pág. 14.

[452] ALCALDE C., Javier, "La liberalización de la inversión extranjera directa en América Latina: un breve enfoque comparativo de Brasil, Chile, Perú y el Grupo Andino", *Apuntes 41*, 1997, pág. 7.

respecto al empresariado nacional, por medio de leyes de rango constitucional y/o específicas[453].

Las modificaciones incorporadas en las legislaciones latinoamericanas sobre concesiones y contratos sobre asuntos anteriormente controlados por el Estado y cedidos a empresas extranjeras, se basaron en su mayoría en preceptos garantistas a fin de disminuir los riesgos e incertidumbres para los inversores extranjeros. Así estas nuevas normas versaron sobre la maximización de las garantías y la estabilidad jurídica, minimizando la discrecionalidad de las autoridades estatales. Sin duda, se han implementado desde entonces una serie de medidas específicas que persiguen la atracción de la inversión extranjera directa, especialmente hacia países en vía de desarrollo, destacando dentro de las más recurridas, la ampliación del radio de acción para la inversión extranjera; la libertad de remesas de los beneficios; la libre repatriación del capital o los beneficios obtenidos; las exenciones fiscales la seguridad jurídica e igualdad de trato con el inversor nacional, alcanzado con la flexibilización de las normas y reglamentos al respecto. Esta liberalización de los regímenes de IED ha sido completada por la conclusión de un gran número de tratados bilaterales en materia de inversión[454], a lo que se añaden los tratados multilaterales de libre comercio que incluyen dimensiones referentes a la inversión extranjera.

Puede decirse que en la actualidad los Estados latinoamericanos compiten por acaparar la inversión extranjera, de modo que cada vez más los países en desarrollo tienden a ser más generosos con el fin de atraerla, tomando en cuenta que esta representa oportunidad de desarrollo[455]. Esto se debe a que los países en desarrollo consideran la IED como positiva para su avance y capaz de inyectar capital, conocimiento y nuevas tecnologías a su economía haciéndola más competente[456]. De este mismo modo, los Estados persiguen la coordinación de sus políticas de atracción de inversión extranjera directa y las de desarrollo, pues por una parte buscan potenciar las condiciones que hacen atractivo el país para los inversores y, por otra, la manera de aprovechar al máximo los beneficios potenciales de la IED. En este sentido, el país receptor de la inversión debe definir estrategias que la IED contribuya a lograr. Por lo tanto, en el contexto de la competencia internacional para la atracción de inversión, la

[453] MOGUILLANSKY, Graciela, BIELSCHOWSKY, Ricardo y PINI, Claudio, *La inversión y reformas económicas en América Latina*, primera edición, Chile: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), 2000.
[454] CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE COMERCIO Y DESARROLLO (UNCTA), *Inversión extranjera directa y desarrollo*, vol. I, Ginebra: Publicaciones de las Naciones Unidas, 2001, págs. 9 y 10.
[455] LÓPEZ-AYLLÓN, Sergio y POSADAS URTUSUÁSTEGUI, Alejandro, "Inversión y derecho internacional de la inversión extranjera. Reflexión sobre algunas disciplinas adoptadas por México", *Anuario Mexicano de Derecho Internacional*, Vol. VI, 2006, pág. 316.
[456] CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE COMERCIO Y DESARROLLO, *Inversión extranjera directa y desarrollo*, *op. cit.*, pág. 11.

oferta del país puede modificarse y adaptarse de acuerdo con sus necesidades[457]. Estas políticas, además de apuntar a atraer inversión, deben considerarse para la absorción de los beneficios de la misma, por lo que se debe procurar la competitividad de las empresas locales, integradas en las redes de producción y comercialización de las empresas extranjeras[458].

En el caso específico de la República Dominicana, teniendo en cuenta que se trata de un Estado abierto a la inversión extranjera, se considera que sus políticas o estrategias de atracción de IED deben enfocarse hacia el desarrollo de su parque habitacional, para uso local, lo que podría ser de gran utilidad a los fines de alcanzar, junto a las demás alternativas o estrategias en funcionamiento, la reingeniería habitacional requerida en su territorio. De este modo, todos sus habitantes podrían acceder a viviendas de calidad, indistintamente de la condición de propietarios o inquilinos, gracias a los aportes de capital de inversiones extranjeras centradas en el mercado de la vivienda. Ahora bien, teniendo en cuenta que se trata de un asunto que requiere cuantías importantes de inversión, queda claro que debe implementarse de manera lotificada y que la administración pública debe estar plenamente implicada en su desarrollo, de manera activa, de modo que las políticas públicas sean proporcionales y efectivas a esta necesidad. De igual modo, hace falta destinar una suma mayor del PIB a estos fines, claro está, conforme con las recaudaciones impositivas estatales anuales.

2.2.3 Atractivos e incentivos para la inversión inmobiliaria extranjera

Dada la importancia que la IED tiene para el crecimiento económico de un país, no es sorprendente que los países en desarrollo compitan por atraerla. En muchos de los casos los esfuerzos van más allá del ámbito nacional, centrándose de manera general en las siguientes esferas: la mejora del marco regulatorio de la IED, ya que los países en desarrollo se han afanado en firmar pactos bilaterales, regionales y multilaterales que aseguren la liberalización y protección de la inversión extranjera, de modo que se han establecido marcos regulatorios favorables para la IED; el fomento de coherencia entre las políticas dirigidas a la IED y las comerciales; la promoción de garantía y estabilidad macroeconómica, social y política; las facilidades y ampliación de las actividades empresariales, hasta el punto que se ofrecen servicios posteriores a la inversión y se trata de contactar con inversores no tradicionales a fines de ampliar la gama de actividades empresariales; y la mejora de las condiciones económicas, que representa uno de los factores más importante para la decisión de un inversor, pues las condiciones económicas garantizan el capital a invertir y la efectividad de los negocios

[457] CEDEÑO BREA, Víctor Livio Enmanuel, "Pena Capital: Análisis Económico del alto costo de asociarse como responsabilidad limitada en la República Dominicana", *California Digital Library University of California*, 2010, pág. 22.
[458] CALDERÓN, Álvaro, DE GROOT, Olaf, GLIGO, Nicolo, NÚÑEZ, Georgina, PÉREZ, Wilson y PLOTTIER, Cecilia, en STUMPO, Giovanni (coord.), *La Inversión Extranjera Directa en América Latina y el Caribe*, *op. cit.*, pág. 76.

que de dicha inversión deriven, por lo que se deben asegurar además una buena dimensión y crecimiento del mercado al que se dirige. De lo anterior, se puede decir que se busca crear un entorno atractivo en el que las empresas e inversores identifiquen prosperidad[459].

Al respecto, estas medidas han ido evolucionando de modo que se han ido relacionando con las principales necesidades del país que pretende la atracción de la inversión, de modo que se han ido implementando políticas públicas de desarrollo inclinadas a las principales necesidades del Estado que las promociona. Este lineamiento surge con el objetivo de atraer inversión en sectores en precariedad o que requieran los referidos flujos, de manera que la IED recibida vaya estrechamente relacionada con las principales necesidades de desarrollo del Estado receptor. Tal y como se ha resaltado, este nivel de políticas implica definir los tipos de inversión que son relevantes para lograr los beneficios deseados. Por lo que se busca crear las condiciones necesarias para atraerlas, pues ha quedado claro que las políticas de atracción de inversión deben estar integradas y coordinadas con las políticas de desarrollo del país. Para este cometido los Estados han establecido como estrategia la constitución de instituciones especializadas encargadas de la promoción y atracción de la IED[460], conforme con las necesidades y particularidades internas.

Ahora bien, los inversores evalúan el destino de su inversión y dentro de las principales consideraciones destacan la ubicación y el coste que representa el desarrollo de sus negocios en tierras lejanas. En ese mismo sentido, procuran escoger un Estado que pueda garantizarles el acceso a los consumidores, junto a un ambiente político y social estable para hacer negocios, que disponga de servicios básicos e infraestructuras eficientes, así como de una buena normativa laboral. Podría decirse que los países política y económicamente estables, y con condiciones tales como marcos regulatorios claros, instituciones eficientes y transparentes, recursos humanos calificados, ambiente proclive a los negocios, y abiertos al comercio exterior, se encuentran en mejores condiciones para atraer la inversión extranjera directa[461] que otros ajenos a estas condiciones.

Algunos expertos señalan cuatro elementos principales que determinan la decisión de la inversión extranjera: primero, riesgo, relativo al periodo medido con efectos económicos; segundo, financiación, respecto de las necesidades financieras tanto del emprendimiento como de las operaciones corrientes hasta su plazo de maduración y punto de optimización y generación de beneficios; tercero, mercado, respecto de las actividades económicas que vinculan a la empresa inversora con el

[459] CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE COMERCIO Y DESARROLLO, *Inversión extranjera directa y desarrollo*, *op. cit.*, págs. 48-50.
[460] GLIGO, Nicolo, "Políticas activas para atraer inversión extranjera directa en América Latina y el Caribe", *CEPAL-Serie Desarrollo productivo,* No. 175, 2007, pág. 10.
[461] GLIGO, Nicolo, "Políticas activas para atraer inversión extranjera directa en América Latina y el Caribe", *op. cit*., págs. 15 y 20.

entorno delimitado, por lo general, de naturaleza comercial, competencia y suministro; y cuarto, fiscalidad, relativa a la relación económica directa entre el inversor y la administración pública, así como a la esfera de soberanía en la que esta opere[462]. Estos elementos a su vez arrojan respuesta para decidir "dónde invertir", que conlleva a la elección del país al que se dirigirá la IED; "cuánto invertir" que fija el volumen de la IED; "cómo invertir" que delimita el diseño de la estrategia, estructura de la inversión o modalidad de entrada, y "en qué invertir" que arroja el producto o área al que se dedicará la IED[463].

Las políticas de atracción de inversión, aplicadas por los países en competencia, por lo general tienden a ser pasivas, activas o integradas. Las políticas pasivas se refieren a un modelo donde no existen políticas específicas para la atracción de la inversión, aunque esto no significa desinterés por parte del Estado en atraer inversión, sino que centra su atención en las ventajas comparativas o las condiciones macroeconómicas. Las políticas activas son aquellas que evidencian una intención más proactiva por parte del gobierno en cuanto a la atracción de IED. Este modelo busca atraer el tipo de inversión que requiere el Estado receptor para completar su desarrollo y figurar como un territorio óptimo para la inversión al procurar cumplir con las principales exigencias de los inversores. Estas últimas, además, suelen contar con Agencias Promotoras de Inversión (API) ejercen cierto grado de influencia sobre la localización de las empresas o destino de las inversiones extranjeras[464]. Las políticas integradas, son aquellas que conllevan una coordinación entre las políticas de atracción de inversión y las de desarrollo del país, de modo que existe una plena integración. Este modelo procura potenciar las medidas que hacen a un país atractivo para la inversión, de modo que dirige la inversión hacia los sectores de mayor necesidad, aprovechándolas al máximo; mediante este modelo se diseñan políticas de desarrollo donde la inversión extranjera colabore en conseguirlas[465].

Los gobiernos con políticas activas de atracción de inversión, como se ha señalado, por lo general, se apoyan en las APIs, que suelen diseñar sus operaciones en el entorno de tres campos principales: a) operativo, centralizadas a ofrecer una relación de servicios para los interesados en invertir en su territorio, que van desde la disposición de colaboradores y asesoría, hasta la proposición de opciones innovadoras, persiguiendo ante todo la inversión especializada; b) organizativo, relacionada con la

[462] ZABALLA, Juan José, "Los instrumentos de la política de fomento de la inversión en el exterior", en MYRO Rafael (Dir.), *España en la inversión directa extranjera internacional*, Madrid: Instituto de Estudios Económicos, 2014, págs. 86 y 487.
[463] ZABALLA, Juan José, "Los instrumentos de la política de fomento de la inversión en el exterior", *op. cit.*, pág. 491.
[464] SCHEIFLER, Marian y VILLARRICA, Miguel, "Políticas de promoción de inversión extranjera. Un análisis de las mejores prácticas en agencias de atracción de inversiones", en MYRO, Rafael (Dir.), *España en la inversión directa extranjera internacional*, Madrid: Instituto de Estudios Económicos, 2014, pág. 443.
[465] GLIGO, Nicolo, "Políticas activas para atraer inversión extranjera directa en América Latina y el Caribe", *op. cit.*, págs. 21-26.

tramitación legal y gestión operacional, en la que el gobierno suele intervenir representado por estructuras corporativas privadas, procurando una gestión independiente y eficaz; y c) estratégico, destinadas a definir su línea de actuación principalmente entre un marco sociopolítico y de incentivos al inversor, donde se consideran los incentivos fiscales o estimulaciones económicas. De lo anterior, es preciso señalar, además, que estas agencias persiguen en el núcleo de su objetivo, el impulso de un tipo de inversión que aporte al desarrollo, ante todo, de zonas deprimidas, aisladas o remotas[466].

En cuanto a los incentivos fiscales como atrayentes de inversión extranjera, es un tema bastante controvertido de manera que muchos entienden que no representa un factor determinante a la hora de decidir el destino de la inversión[467]. Ahora bien, aunque se ha puesto en duda la capacidad de influencia de los beneficios fiscales sobre la IED, por entender que las grandes empresas cuentan con sistemas de planificación fiscal que les permiten cubrir y aprovechar al máximo las diferencias fiscales, por otra parte, no es menos cierto que los inversores internacionales siguen destacando la fiscalidad como un factor relevante a la hora de realizar sus inversiones, por lo que los países de pequeñas dimensiones continúan recurriendo a las exenciones fiscales[468] a fines de promover la entrada de capital exterior[469] hacia sus economías.

---

[466] SCHEIFLER, Marian y VILLARRICA, Miguel, "Políticas de promoción de inversión extranjera. Un análisis de las mejores prácticas en agencias de atracción de inversiones", *op. cit.*, págs. 448-470.

[467] NACIONES UNIDAS, *La Inversión Extranjera Directa en América Latina y el Caribe 2016* (Santiago: CEPAL, 2016), pág. 128. Para la CEPAL, "la coordinación entre países en este tema es crucial para evitar competir por la inversión a través de la relajación de los sistemas fiscales". En ese mismo sentido, ARTANA, Daniel y TEMPLADO, Ivana, "La eficacia de los incentivos fiscales", *BDI*, 2015, pág. 12.

[468] La medida del incentivo fiscal como atrayente de la inversión extranjera ciertamente es muy debatida, de modo que se suele plantear su eficacia dentro del paquete ofrecido al inversor, toda vez que deben analizarse sus costes respecto a las oportunidades que de ellas deriven. En definitiva, las estimulaciones fiscales tienden a tener una repercusión en la atracción de la inversión extranjera, aunque relativamente pequeña en comparación con elementos como el tamaño y crecimiento del mercado. Ver SCHEIFLER, Marian y VILLARRICA, Miguel, "Políticas de promoción de inversión extranjera. Un análisis de las mejores prácticas en agencias de atracción de inversiones", *op. cit.*, pág. 470.

[469] PÉREZ GARRIDO, Marta, *Inversión extranjera directa: fiscalidad y calidad institucional*, *op. cit.*, pág. 97. En este mismo sentido, E.V.K. FRITZ, Gerald, "Developing countries and multilateral investments negotiations", en E.C. Nieuwenhuys y M.M.T.A. Brus (eds.), *Multilateral regulation of investment*, Londres: Kluwer Law International, 2001, pág. 60. Para quien: *"Many developing countries (particularly the smaller ones) attempt to attract foreign investment through tax incentive policies in an attempt to compensate for local distortions and inefficiencies, or to simply prevent foreign investment from going to neighboring or similar countries. The empirical evidence suggests that such incentives play a very limited role as determinations of foreign investment, and even where successful, involve significant fiscal cost. Although the net bienefit of tax incentive in attracting FDI is not clear in practice they are expected to become more significant as other investment barriers decline".* "Muchos países en desarrollo (especialmente los más pequeños) intentan atraer inversiones extranjeras a través de políticas de incentivos en un intento de compensar las distorsiones e ineficiencias locales, o simplemente evitar que la inversión extranjera vaya a países vecinos o similares. La evidencia empírica sugiere que tales incentivos juegan un papel muy limitado ya que las determinaciones de la inversión extranjera, aun teniendo éxito, implican un costo fiscal significativo. Aunque el beneficio neto de los incentivos fiscales para atraer IED no está claro en la práctica, se espera que se vuelvan más importantes a medida que disminuyen otras barreras a la inversión" (traducción propia).

Independientemente de lo que se pueda decir en contra de esta medida, el incentivo fiscal a la inversión privada constituye la disposición tributaria más utilizada para favorecer el crecimiento económico por parte de los Estados capitalistas. Estos incentivos se pueden dividir en dos grandes grupos, en función de que sus efectos recaigan sobre la eficacia marginal de la inversión; o sobre los costes marginales de los fondos destinados a financiar. En el primer grupo destacan: los incentivos que buscan la disminución de los costes de la inversión, exenciones sobre los precios de bienes de capital, como derechos arancelarios de importación de bienes de capital; subvenciones públicas sobre el coste de los bienes de capital, virtuales o reales como descuentos en los impuestos de gastos de inversión; el aumento en el valor de los rendimientos esperados tales como incentivos que afectan a los ingresos brutos esperados de la inversión, subvenciones periódicas sobre los ingresos mínimos garantizados, incentivos que afectan a los costes esperados, como exenciones de impuestos, incentivos que afectan los impuestos pagados sobre los beneficios, que pudieran ser sobre el tipo de gravamen o sobre la determinación de renta gravable; en relación con el segundo grupo se encuentran los incentivos y políticas públicas que afectan a los costes de los fondos disponibles disminuyendo el coste de financiación de la inversión, dentro de los que cabe mencionar los instrumentos de política monetaria que afectan los tipos de interés del mercado, las exenciones de impuestos en las formalizaciones de créditos y las exenciones de impuestos de la emisión de acciones así como la ampliación de las disponibilidades de fondos de financiación, que buscan incrementar los fondos externos disponibles mediante la concesión de préstamos a los inversores privados o aportando capital a determinados proyectos de inversión conforme con la política monetaria, o vía incentivos que afectan los fondos internos disponibles, ya sean exenciones de impuestos o exenciones por autofinanciación[470].

Los incentivos a la inversión pueden asignarse de diferentes formas, entre estas destacan las de manera automática y aquella mediante evaluación. Los incentivos fiscales son aplicados de manera automática cuando las empresas conciban proyectos de inversión que cumplan con los requisitos de postulación ya establecidos. En cambio requerirán de evaluación particular para su asignación cuando se trate de proyectos específicos otorgándose los subsidios en función del mérito del proyecto de inversión, para lo cual se establecen previamente criterios de evaluación. Esta última categoría tiene como ventaja que los subsidios dependerán del impacto que se espera que generen los proyectos, con lo cual se optimiza el uso de los recursos públicos, aunque resulta costosa su administración. Es por lo que de manera habitual los incentivos son

[470] ADAMES MARTÍNEZ, Francisco, CASTILLO MANZANO, José Ignacio y LÓPEZ VALPUESTA, Lourdes, *El sector público y la inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España*, *op. cit.*, págs. 10-11.

establecidos por normativas específicas o especiales y administrados por una determinada institución[471].

De acuerdo con las innumerables investigaciones sobre la influencia de los incentivos fiscales o subsidios directos con el objetivo de captar inversión extranjera, la gran mayoría de los inversores coinciden en que aunque estos no influyen o tienen gran relevancia en la primera ronda de selección de los países a donde se destinará la inversión, una vez reducida la lista de opciones toman preponderancia logrando influir en la decisión final. Es por lo que se recomienda identificar qué tipo de incentivos son los apropiados para lograr llamar la atención de los inversores deseados, tomando en cuenta que a mayor calidad de la inversión más compleja se hace la estructuración de esquemas de incentivos. En el caso de América Latina y el Caribe, la mayoría de los países utilizan los incentivos fiscales automáticos de alcance general como principal factor de atracción de la inversión, destacando principalmente las exenciones tributarias al impuesto corporativo y en determinados casos la inversión en sectores específicos[472].

Además del fortalecimiento de las medidas estructurales, de los sistemas jurídicos, políticos y el funcionamiento social, la publicidad de las virtudes propias y riquezas naturales e incentivos fiscales, los países deben prestar especial atención en la determinación o delimitación de la inversión que desean[473] o requieren atraer hacia sus economías, así como en los mecanismos necesarios para atraerla. Por ejemplo, los países con mayor índice de recepción de inversión extranjera, como Francia, han focalizado su atención en puntos específicos como la atracción de talento científico, desarrollo de arte, la inversión por sectores específicos, el mercado financiero, atracción de grandes marcas o industrias, y la dotación de capital humano altamente cualificado de modo que pueden brindar cualquier tipo de servicio. Para lograr este posicionamiento, por lo general, los Estados se auxilian de agencias promotoras del país encargadas de difundir en las zonas de su interés las virtudes de su Estado como ambiente favorable para hacer negocios, además de dictar medidas específicas que faciliten la entrada de talento y que resulten atractivas para el desarrollo de importantes proyectos en su territorio en comparación con cualquier otro de su entorno.

Entre los medios más sofisticados, a los que los países suelen recurrir para la atracción de la inversión extranjera, se pueden destacar las campañas de imagen del país, que tratan de acciones internacionales a través de diferentes medios publicitarios en busca de destacar las fortalezas de un país y su idoneidad como destino de inversión. En ese mismo sentido, destacan las entidades estatales de carácter internacional que, de manera independiente a la embajada de su país en un determinado Estado, actúan como

[471] GLIGO, Nicolo, "Políticas activas para atraer inversión extranjera directa en América Latina y el Caribe", *op. cit.*, pág. 33.
[472] GLIGO, Nicolo, "Políticas activas para atraer inversión extranjera directa en América Latina y el Caribe", *op. cit.*, págs. 34, 54 y 106.
[473] BOUZAS RODRÍGUEZ, Ana María, DOMINGUEZ FARIÑA, Jorge y JURJO GONZÁLEZ, Miguel, "Inversiones alternativas", *op. cit.*, pág. 211.

oficina de promoción del Estado con el objetivo de posicionar su país como un destino de inversión importante. Además, estas instituciones, por lo general, cuentan con un número de departamentos encargados de brindar un constante seguimiento a las inversiones extranjeras, que van desde servicios de información general o especializados antes y durante de la implementación de la inversión hasta asistencias posteriores a la inversión de manera permanente y auxiliar (tal es el caso de la *CzechInvest* en la República Checa)[474].

En lo que respecta a la República Dominicana, puede decirse que es un Estado de los que continúan recurriendo a las medidas de incentivos fiscales o económicos como atrayentes de inversión extranjera. Las principales normativas cuyo objetivo es la atracción de inversión, tales como la Ley 158-2001, sobre fomento al desarrollo turístico para los polos de escaso desarrollo[475]; la Ley 28-2001, sobre incentivos a la inversión e instalación de empresas en zonas asiladas o especiales para el desarrollo fronterizo[476]; la Ley 8-90[477], y su reglamento de aplicación 366-97, sobre la instalación de zonas francas dedicadas a la producción de bienes y servicios[478]; la Ley 183-2002, Código Monetario y Financiero de la República Dominicana[479]; la Ley 19-2000, sobre mercado de valores[480]; y la Ley 189-11 sobre el mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana[481], en lo que se refiere a los fideicomisos de viviendas de bajo costos, y los fideicomisos de inversión, todas esta leyes se concentran en ofrecer a los inversores una amplia gama de exenciones y/o reducciones fiscales en pro de mantener el dinamismo y desarrollo de estos determinados renglones económicos. No obstante, estas normativas requieren o bien de una promoción internacional activa o bien de un reenfoque hacia la seguridad de la protección de la inversión que abarque un plano más allá de las reducciones fiscales de las que podría disfrutar un inversor, extranjero o local, al invertir en las áreas promovidas por su condición de rezagadas.

En definitiva, la competencia para atraer IED es cada vez más intensa y los países que están siendo exitosos son aquellos que además de ocuparse de tener las condiciones requeridas por los inversores, desarrollan políticas activas e integrales de

---

[474] GLIGO, Nicolo, "Políticas activas para atraer inversión extranjera directa en América Latina y el Caribe", *op. cit.*, págs. 65 y 74.
[475] Ley citada. Modificada por la Ley No. 195-13, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10739, de fecha 20 de diciembre del 2013, que modifica varios artículos de la Ley No. 158-01 del 9 de octubre del 2001, sobre Fomento al Desarrollo Turístico para los Polos de Escaso Desarrollo y Nuevos Polos en provincias y localidades de gran potencialidad.
[476] Ley que crea una zona especial de desarrollo fronterizo, que abarca las provincias de Pedernales, Independencia, Elias Piña, Dajabon, Montecristi, Santiago Rodríguez y Bahoruco, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10072, de fecha 01 de febrero del año 2001.
[477] Ley sobre fomento de zonas francas, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 9775, de fecha 10 de enero del año 1990.
[478] Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 9962, de fecha 29 de agosto del año 1997.
[479] Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10187, de fecha 21 de noviembre del año 2002.
[480] Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10044, de fecha 8 de mayo del año 2000. Modificada por la Ley No. 249-17, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10900 de fecha 21 de diciembre de 2017.
[481] Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10628, de fecha 16 de julio del año 2011.

atracción y captación de inversión. Aquellos países que focalizan el radio de su objetivo y determinan los sectores de interés de desarrollo nacional, atrayendo la IED a esos puntos, son precisamente los que mayor provecho sacan de la inversión extranjera[482]. Las políticas activas de atracción de capital o inversión extranjera debidamente focalizadas a determinados sectores en necesidad de desarrollo deben ir auxiliadas de campañas de promoción de las ventajas de invertir en el país interesado en recibirla, razón por la cual en la última década han surgido y se han reforzado las agencias de promoción[483], que de manera independiente a las embajadas o instituciones consulares, se encargan de destacar las fortalezas del país que representan y su idoneidad como destino de inversión. En la República Dominicana esta función la desempeña el Centro de Exportación e Inversión de la República Dominicana (CEI-RD)[484], que aunque con asiento nacional se desarrolla en el plano internacional. Una institución creada mediante el Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 109-97[485], Con el objeto principal de

[482] GLIGO, Nicolo, "Políticas activas para atraer inversión extranjera directa en América Latina y el Caribe", *op. cit.*, pág. 114. En ese mismo sentido ver: REMIRO BROTÓNS, Antonio, "La movilización de recursos nacionales: algunas consideraciones sobre inversión extranjera y deuda odiosa", en ALDECOA LUZÁRRAGA, Francisco y FORNER DELAYGUA, Joaquim (Coords.), *La cohesión social en Iberoamérica*, Barcelona: Marcial Pons, 2008, pág. 341.

[483] TAYLHARDAT, Adolfo, "Efectividad de las políticas e instrumentos de atracción de inversiones en Centroamérica, Panamá y República Dominicana", en AUGUSTE, Sebastián, CUEVAS, Mario y MANZANO, Osmel (editores), *¿Socios o acreedores? atracción de inversión extranjera y desarrollo productivo en Mesoamérica y República Dominicana*, Nueva York: Banco Interamericano de Desarrollo, 2015, págs. 221-220.

[484] El referido centro, además, tiene las siguientes atribuciones: a) recibir y analizar las solicitudes de registro en lo relativo a inversiones extranjeras directas, reinversión extranjera, inversión extranjera nueva y contratos de licencia sobre transferencia de tecnología y proceder a su registro una vez verificado el cumplimiento de las disposiciones legales; b) recibir las informaciones provenientes del Consejo Nacional de Zonas Francas de Exportación, relativas al registro de las empresas extranjeras autorizadas por dicho consejo a operar como zona franca de exportación, para otorgarles el registro de inversión extranjera correspondiente; c) requerir a los solicitantes de registro de inversión extranjera las informaciones o documentos necesarios para la sustentación de sus solicitudes; d) emitir certificados de registro de inversión extranjera o de transferencia de tecnología, según corresponda; e) proporcionar, a quien así lo solicite, información sobre los requisitos para obtener un certificado de registro de inversión extranjera y de transferencia de tecnología; f) informar anualmente al Congreso Nacional, vía el Poder Ejecutivo, sobre lo relacionado con los flujos de inversión extranjera en el país; g) verificar que los valores remesados al exterior por concepto de utilidades, pagos derivados de contratos de transferencia de tecnología y repatriación de capitales, se realizan de acuerdo a la normativa dominicana; y h) suministrar permanentemente al Banco Central de la República Dominicana todas las informaciones relativas a las empresas registradas, para fines estadísticos.
Por otra parte, es importante destacar que conforme a los estudios y estadísticas del CEI-RD, sus estrategias de promoción y captación de inversión extranjera han de enfocarse principalmente en determinados sectores claves para el desarrollo proporcional de la economía del país, como lo son el turismo, los centros de contactos, el desarrollo de software, el textil, el desarrollo de energía renovable y la construcción de infraestructuras. Estos lineamientos de prioridad van estrechamente relacionados con el plan estratégico del país y las prioridades económicas y sociales establecidas. En ese sentido, el CEI-RD, en su papel de agencia promotora de inversión, al identificar como prioridad la necesidad de infraestructura local, debe fomentar y promover el sector inmobiliario dominicano como un mercado propio y seguro para las inversiones extranjeras, tanto a razón de los instrumentos jurídico-financieros favorables para la estructuración de las distintas formas de inversión inmobiliaria; como respecto a los incentivos fiscales de los que dispones. Véase: CENTRO DE EXPORTACIÓN E INVERSIÓN DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, *Manual descripción de puestos basados en competencias*, Santo Domingo: CNC- Consultoría CJA, 2010, págs. 59-82.

[485] Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 9948, de fecha 27 de febrero del año 1997.

promover y fomentar las exportaciones dominicanas y las inversiones extranjeras en su territorio, en pro de impulsar la inserción competitiva del país en los mercados internacionales de bienes y servicios. A estos mismos fines, el CEI-RD procura definir junto con otros organismos de Gobierno la política nacional de promoción de exportaciones de bienes y servicios y de inversiones nacionales extranjeras; en colaboración con los sectores público y privado del país; estimular el aumento de las exportaciones dominicanas hacia 1os mercados internacionales y fomentar activamente el flujo de inversiones en el país, especialmente, en aquellas áreas declaradas prioritarias por las autoridades gubernamentales; así como dinamizar la formación de consorcios de exportadores e inversores, a los fines de asegurar una presencia activa y productiva en los mercados internacionales.

2.2.4 La inversión extranjera como elemento paliativo del déficit inmobiliario en los países en vía de desarrollo

La inversión extranjera directa ha aumentado a un ritmo vertiginoso en los últimos años[486], crecimiento impulsado por la integración de las economías nacionales, las presiones de la competencia, la liberalización económica y la apertura de nuevas esferas a la inversión propiciadas en todo el mundo. Los principales beneficiarios de estos avances han sido los países en vía de desarrollo de modo que un gran número de ellos han pasado a ser una fuente de flujo de este tipo de inversión hacia otras naciones. Sin duda, la inversión extranjera tanto en forma de préstamos como de capital social constituye una importante fuente de fondos para promover el crecimiento de los países en desarrollo. En cuanto a la inversión extranjera directa la misma va mas allá del mero suministro de financiamiento a los países en desarrollo en pro de impulsar su crecimiento[487], pues persigue así mismo dotarlos de nuevas tecnologías y técnicas avanzadas sobre gestión, de forma que puedan acceder en equidad a los mercados[488].

De esta manera, la inversión extranjera directa, por medio del aumento de la actividad económica, proporciona a la economía receptora, además de acceso a nuevas

[486] Para el año 2017 la Inversión Extranjera Directa registró un crecimiento de un cuarenta y ocho punto tres por ciento (48.3%) con respecto al año 2016, según los resultados preliminares de la economía dominicana publicados por el Banco Central Dominicano (BCRD). En ese mismo sentido, la COMISIÓN LA ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE, *La Inversión Extranjera Directa en América Latina y el Caribe*, Santiago: Naciones Unidad, 2017, pág. 75, resalta que la República Dominicana fue el mayor receptor de inversiones logrando acaparar un cuarenta y nueve por ciento (49%) de la IED dirigida al Caribe.

[487] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras, op. cit.*, pág. 54. Explica que respecto a las contribuciones de la inversión extranjera al impulso de los Estados en vía de desarrollo, pueden considerarse controvertidas, pues mientras un grupo considera que la inversión extranjera resulta beneficiosa para el desarrollo del Estado que la recibe; para otro grupo la inversión extranjera tiende a generar una situación de dependencia incompatible con el desarrollo del Estado receptor de la inversión, aunque entre estas dos consideraciones surge un grupo intermedio, para los cuales la inversión extrajera resultaría beneficiosa siempre que se encuentre sujeta a normas regulatorias y a su vez sean moderadas.

[488] WEIGEL, Dale R., GREGORY, Neil F. y WAGLE, Dileep, *Inversión extranjera Directa, op. cit.*, pág. 1.

tecnologías y actualización en técnicas administrativas y comerciales, la creación de empleos e ingresos tributarios[489]. En ese mismo orden, una marcada presencia de inversión extranjera intensifica la competencia de los mercados, reduce las utilidades monopolísticas y estimula a las empresas del sector a mejorar la calidad de sus bienes y servicios. Lo que se puede sustentar conforme a un estudio llevado a cabo en el año 1995[490], sobre sesenta y nueve (69) países en desarrollo que arrojó que la inversión extranjera directa estimula el crecimiento económico siendo su impacto mayor que el de la inversión nacional y que incluso lejos de desplazar la inversión nacional la inversión extranjera la completa[491].

De lo anterior deriva que los países en desarrollo han venido presentando una importante transformación en pro de aumentar las fuentes de capital externo. De tal modo que el crecimiento de los flujos de recursos de fuentes privadas a las naciones en desarrollo representaron para el año 1996 alrededor del ochenta y cinco por ciento (85%) del total, lo que anteriormente no superaba el cuarenta y cuatro por ciento (44%), por lo que la IED se ha convertido en la principal fuente de fondos externos que contribuye al desarrollo y financiamiento oficial con un amplio margen en estos países. El comportamiento histórico evolutivo de la inversión extranjera directa destinada a países en desarrollo ha demostrado, entre tanto, que los países en todas las etapas de desarrollo pueden atraer inversión tanto desde naciones en desarrollo, como desde naciones desarrolladas; pues aunque las economías más grandes indudablemente son las de mayor atracción de inversión, las economías pequeñas y pobres también pueden lograr dicha atracción; a razón de que el marco de las políticas nacionales e internacionales influye directamente en el volumen y la dirección de la inversión extranjera y que las tendencias de integración económica promocionan un estímulo mayor para el cauce de la inversión extranjera hacia los países en desarrollo con políticas abiertas al respecto[492].

---

[489] PÉREZ CARRILLO, Elena F., "Empresa socialmente responsable, y crecimiento empresarial sostenible", en FERNÁNDEZ-ALBOR BALTAR, Ángel (Dir.), *Empresa responsable y crecimiento sostenible: aspectos conceptuales, societarios y financieros*, Revista de Derecho de sociedades, No. 38, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2012, pág. 35. Para quien la responsabilidad social de la empresa se encuentra estrechamente relacionada con el desarrollo de la sociedad en la que se sitúa, creando puestos de trabajo, salarios e ingresos fiscales. Destaca además, que la propia entidad mantiene cierta dependencia con el entorno en el que se encuentra situada, especialmente respecto a la salud de sus habitantes, la estabilidad y la prosperidad de la comunidad. En este sentido, podría incluso entenderse como una buena estrategia de gobernanza de la inversión, directa o indirecta, en el desarrollo económico de la comunidad, promover proyectos que generen estabilidad a sus habitantes, tal y como los proyectos habitacionales económicos, que además contribuyen al desarrollo del entorno.

[490] E. BORENZTEIN J., GREGORIO J., y LEE J., *How does foreign direct investments affect growth?*, NBER Working Paper, Cambridge, 1995.

[491] WEIGEL, Dale R., GREGORY, Neil F. y WAGLE, Dileep, *Inversión extranjera Directa*, *op. cit.*, págs. 12 y13.

[492] WEIGEL, Dale R., GREGORY, Neil F. y WAGLE, Dileep, *Inversión extranjera Directa*, *op. cit.*, págs. 20 y 24.

En este sentido, la dirección de la inversión extranjera hacia el mercado inmobiliario de los países en vía de desarrollo es posible, siempre que se enfoque en los mercados de mayor prioridad, como el de la vivienda asequible[493], su parque habitacional general y/o la mejora de sus infraestructuras, acarreando un dinamismo económico multisectorial. Esto es así debido a que la construcción, por su propia naturaleza, es una actividad en la que intervienen numerosos agentes, pues atraviesa fases generales de promoción, financiación y comercialización, así como fases directas de planificación ejecutiva, producción, adquisición de materiales y mano de obra especializada, lo que se traduce en un alto volumen de productividad económica y laboral, al dinamizar los mercados relacionados y ofrecer una gran cantidad de empleos en sus distintas fases. Por todo ello, la construcción tiene una gran influencia en la economía y en el empleo, tanto de manera directa como indirecta. Ahora bien, tomando en cuenta el carácter multisectorial de este mercado, es fácil identificar que se trata de un mercado complejo, que se agudiza aun más cuando comprende la intervención del sector público[494] o la relación público-privada nacional o extranjera.

La demanda de infraestructura desde la década de los 70 ha llamado la atención de las grandes empresas privadas del mundo dedicadas a la construcción, desplazándose dichas demandas en la actualidad desde los países desarrollados hacia los países en vía de desarrollo. Estas grandes empresas actúan principalmente con apoyo de sus bancos nacionales y de las agencias de créditos de exportación, *Export Credit Agencies (ECAs),* por lo que no intervienen los factores del mercado como precio, calidad y plazos, pues no se recurre a las subvenciones y financiación gubernamental nacional del Estado en el que se invierte. La internalización de las empresas de construcción, además de completar las carencias de infraestructuras en los países de destino, introducen en el Estado receptor nuevas prácticas y tecnologías en el sector inmobiliario, procurando eficientizar el mercado y en muchos de los sentidos flexibiliza su acceso al mismo[495].

A razón de los endeudamientos y las restricciones presupuestarias de las administraciones públicas, grandes economías como Estado Unidos, Reino Unido, España, Canadá, Alemania, Francia y México, han apostado por la construcción como base principal para reactivar sus economías, han recurrido a la colaboración público privada como fuente de financiación más viable, en pro de fortalecer la actividad y mejorar su competitividad. Esta alianza viene produciéndose desde hace décadas en el mercado internacional, para los grandes equipamientos y se espera que continúe su empleo, lo que puede determinar cambios relevantes en la estructura financiera y

[493] TEITELBAUM, Alejandro, *La crisis actual del derecho al desarrollo,* Bilbao: Universidad de Deusto, 2000, págs. 72 y 73.
[494] CONSEJO ECONÓMICO y SOCIAL ESPAÑA, *El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida*, primera edición, Madrid: Consejo Económico y Social, 2016, pág. 12.
[495] CONSEJO ECONÓMICO y SOCIAL ESPAÑA, *El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida*, *op. cit.*, pág. 103.

patrimonial de las empresas internacionalizadas. Por ello, la administración pública debe reforzar sus instrumentos de apoyo tanto para las empresas extranjeras dedicadas al sector de la construcción, como para sus dependientes[496].

2.2.5 El riesgo de la burbuja inmobiliaria para la inversión extranjera

Las burbujas especulativas resultan de la producción de un elevado número de transacciones sobre un producto a razón de precios alejados de los valores elementales, siendo el ejemplo más típico las operaciones inmobiliarias. Dentro de las principales causas que estimulan la producción de este fenómeno económico resaltan el exceso de liquidez en el sistema financiero y la creencia de los rendimientos futuros. Así mismo, es importante señalar que esta situación económica viene provocada principalmente por la asociación de tres factores: la insuficiente oferta en el sector, que suele ser lenta en relación con la demanda que tiende incluso a incrementarse en la medida en que tarda el sector en responder, provocando una alza en los precios de los inmuebles terminados o ya existentes; la revaloración, pues los inmuebles tienden a estimarse por los servicios que ofrecerán en su vida útil más las revaloraciones esperadas; y la financiación sin la que se hace imposible la adquisición general, a razón de los altos costos de los inmuebles y que de no hacerse de manera controlada puede provocar colapsos económicos[497].

En el caso particular de los inmuebles, y del sector inmobiliario en general, es importante destacar que las burbujas pueden ser provocadas también por el descontrolado uso de estos bienes como activos de inversión. Una situación que puede estar ligada, además, a las políticas de financiación bancaria como, por ejemplo, la aplicación de intereses o periodos de concepción hipotecaria, sin ningún tipo de distinción entre los adquirentes, nacionales o extranjeros, personas físicas o jurídicas, residentes o no del Estado en el que se encuentren situados los inmuebles, permitiendo generar especulaciones o sobrevaluaciones, e incluso en algunos de los casos alzas que imposibiliten a los locales el acceso frente a los extranjeros.

A lo anterior podría añadirse la necesidad de contar con un mercado diversificado, tanto en productos y sectores como en sujetos participantes, pues como se ha explicado la participación del capital extranjero debidamente controlado, podría significar un estímulo positivo para la economía del Estado receptor. De este mismo modo, representa una importante oportunidad para el desarrollo del parque habitacional local, así como oportunidades de mejora de calidad de vida para sus habitantes. Por lo que se entiende que un mercado financiero diversificado y bien estructurado, junto a un

[496] CONSEJO ECONÓMICO y SOCIAL ESPAÑA, *El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida*, *op. cit.*, pág. 105.
[497] GILL DE ALBORNOZ, Belén, FERNÁNDEZ DE GUEVARA BEGOÑA GINER, Juan y MARTÍNEZ, Luís, *Las empresas del sector de la construcción e inmobiliario en España: Del boom a la recesión económica*, Madrid: Fundación de las Cajas de Ahorros (FUNCAS), 2010, págs. 13-20.

mercado inmobiliario debidamente regulado, y en coherencia con las políticas públicas de vivienda, podría representar una fórmula adecuada para la solución de los problemas habitacionales y el desarrollo económico de un Estado.

2.3 Modalidades de inversión inmobiliaria

Como se ha dicho las inversiones inmobiliarias pueden canalizarse a través de distintos mecanismos y vías, de modo que se identifican desde participaciones societarias hasta adquisiciones de títulos de derechos respecto a las rentas derivadas de los inmuebles que les respaldan. Además en función del mecanismo mediante el que se operen estas inversiones, se clasificarán en inversiones inmobiliarias directas o indirectas. De manera principal destacan: la adquisición directa de los inmuebles; la participación en sociedades dedicadas a actividades inmobiliarias o cuyo capital se componga de activos inmobiliarios; así como la participación en fondos inmobiliarios. En la República Dominica, todas estas modalidades de inversión, así como los instrumentos jurídicos financieros de los que dispone su marco legal, se encuentran abiertos a la participación extranjera, aunque con ciertas limitaciones, por lo que los inversores pueden acceder a estos en cumplimento de las normas establecidas.

En sentido general, las inversiones inmobiliarias se pueden dividir en tres niveles: primero, nivel básico, donde se pueden ubicar las inversiones directas en activos y la financiación de su adquisición a través de financiación hipotecaria; segundo, nivel complejo, donde se sitúan las operaciones de financiación de deudas hipotecarias mediante bonos, cédulas hipotecarias u otros mecanismos de inversión indirecta; y tercero, nivel de más alto grado de complejidad, mediante los cuales los inversores logran la ineficiencia informacional, operativa y racional, características comunes en el sector inmobiliario. Es preciso resaltar que la elección del vehículo de inversión inmobiliaria más apropiado, dependerá de los objetivos de los inversores, para lo que se deberán revisar las ventajas y desventajas propias de cada uno[498]. En cuanto a los fideicomisos, como se verá más adelante, cuentan con características jurídicas, financieras y fiscales exclusivas que suponen grandes ventajas para los inversores, tanto desde la óptica de la seguridad como de la rentabilidad de los negocios. En la siguiente figura se presenta un esquema contentivo de los distintos niveles señalados y sus característica propias:

[498] FERNÁNDEZ GIMENO, Jordi, LLOVERA SÁEZ, Francisco Javier y ROIG HERNANDO, Jaume, "Los REITs españoles como vehículo de inversión y financiación de la actividad inmobiliaria: Las SOCIMI", *Revista Intangible Capital,* No.8, 2012, pág. 310.

		Primer Nivel
Capital	**Inversión directa**	Adquisición del título de propiedad de un activo inmobiliario con el objetivo de obtener rentabilidad mediante un aumento en el valor del bien (plusvalía) o mediante su arrendamiento.
Deuda	**Deuda hipotecaria**	Aprobación de un préstamo garantizado por un inmueble, el cual permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien para el cobro de su crédito.
		Segundo Nivel
Capital	**Sociedades colectivas o limitadas**	Sociedad de carácter personalista que se dedica a la explotación del objeto social en nombre colectivo.Por tratarse de un vehículo societario mercantil, dispone de personalidad jurídica, opera en nombre colectivo.
	Fideicomisos de inversión	Es la modalidad de fideicomiso celebrado por un fiduciario con sus clientes, para beneficio de éstos, o de terceros designados por ellos, con la finalidad de invertir o colocar, a cualquier título, sumas de dinero de conformidad con las instrucciones contenidas en el acto constitutivo.
	Fondos de inversión inmobiliarios	Esquema de inversión colectiva, estructurada mediante un patrimonio autónomo, que se constituye con el aporte de sumas de dinero de personas, físicas o jurídicas, para su inversión en bienes inmuebles o activos inmobiliarios (compra y venta de inmuebles, inversión en valores inmobiliarios y arrendamientos urbanos).
	Fondos cerrados	Sociedad de inversión colectiva con un número limitado de cuotas que emite un importe fijo del capital al mercado. Estos pueden invertir en valores de oferta pública., depósitos en entidades de intermediación financiera, bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional y los contratos sobre bienes inmuebles, proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta, o arrendamiento, así como en otros valores según lo establezca la ley.
	REITs o fideicomisos inmobiliarios (para la Rep. Dom.)	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. En su fase de arrendamientos estas estructuras pueden cotizar en los mercados de capitales e invertir, directa o indirectamente, en activos inmobiliarios o préstamos hipotecarios.
Deuda	**Cédulas hipotecarias**	Títulos que representan una parte alícuota de un crédito garantizado con un derecho hipotecario. Estos son emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas, con la finalidad de captar recursos directamente del público para financiar préstamos hipotecarios a la vivienda y al sector hipotecario en general, los cuales a su vez constituyen su garantía.
	Bonos hipotecarios	Valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas, con la garantía de préstamos hipotecarios existentes registrados en el activo de las mismas.
	Contratos de participación hipotecaria	Instrumentos de deuda emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas, con la garantía de préstamos hipotecarios registrados en el activo de las mismas, cuyos derechos son cedidos a un inversionista mediante contrato.
		Tercer Nivel
Capital	**Derivados**	Instrumento financiero de gestión del riesgo cuyo valor está referenciado con el precio de un activo, previamente definido, denominado Activo Subyacente. Los productos más destacados que utilizan derivados son los swaps, los contratos futuros, las opciones y los productos estructurados. Pendientes de desarrollo en la Rep. Dom. (OCDE 2002).
Deuda	**MBS**	Los Mortgage-Backed Securities o bonos de titulización hipotecaria corresponden a títulos que representan participaciones sobre paquetes formados por préstamos hipotecarios (subyacente).

Tabla No. **6.** Esquema de las diferentes modalidades de inversión inmobiliaria.

Fuente: FERNÁNDEZ GIMENO, Jordi, LLOVERA SÁEZ, Francisco Javier y ROIG HERNANDO, Jaume, "Los REITs españoles como vehículo de inversión y financiación de la actividad inmobiliaria: Las SOCIMI", *Revista Intangible Capital No.8*, 2012, págs. 308-363[499]. Ligeramente modificado.

[499] FERNÁNDEZ GIMENO, Jordi, LLOVERA SÁEZ, Francisco Javier y ROIG HERNANDO, Jaume, "Los REITs españoles como vehículo de inversión y financiación de la actividad inmobiliaria: Las SOCIMI", *op. cit.*, pág. 311. Ver: tabla 1. Tipologías de inversión en inmuebles.

2.3.1 Sociedades mercantiles

Los extranjeros pueden invertir en bienes inmuebles ubicados en la República Dominicana también a través de sociedades mercantiles, ya sea estableciendo una sucursal de una entidad extranjera o una filial local, constituyendo o adquiriendo las acciones o cuotas de sociedades comerciales dominicanas. Dentro de los tipos societarios más comunes o empleados para la materialización de inversiones extranjeras pueden destacarse las Sociedades de Responsabilidad Limitada (S.R.L.), las Sociedades Anónimas (S.A.), y las Sociedades Anónimas Simplificadas (S.A.S.), siendo estas últimas las sociedades más recurridas, a razón de las limitadas obligaciones de los socios, que se extienden, únicamente, hasta las cuantías de sus aportes al capital social; frente a las demás opciones societarias (Sociedades en Nombre Colectivo, Sociedades en Comandita Simple, Sociedades en Comandita por Acciones, Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, esta última aunque pertenece al grupo de las sociedades de obligaciones limitadas tiende a ser considerada muy sencilla o pequeña para determinadas transacciones u operaciones comerciales, generalmente recomendadas para PYMES).

Ahora bien, como se ha dicho para las inversiones extranjeras, y especialmente aquellas que procuran resguardase bajo el paraguas de los acuerdos de inversión extranjera entre el Estado del que es nacional o residente, según sea el caso, y la República Dominicana, la jurisprudencia internacional ha sentado que el control extranjero y/o la dirección de una sociedad constituida en el Estado receptor de la inversión por sujetos o entidades extranjeras no se considera como local de dicho Estado, aun se haya constituido conforme a sus leyes, sino más bien que supondrá una estrategia de inversión que puede dar lugar o acceso a las garantías a favor de los inversores extranjeros contentivas en los acuerdos de inversión[500]. Las personas extranjeras, físicas o jurídicas, se encuentran en la libre disposición de adquirir bienes inmuebles, por cuanto una sociedad, extranjera o nacional, dirigida o compuesta por extranjeros constituida a los fines de invertir en bienes inmuebles podrá considerarse una modalidad de inversión inmobiliaria, y en ese supuesto, de tipo inversión extranjera directa.

[500] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras: el procedimiento arbitral en el CIADI*, *op. cit.*, págs. 103 y 103. Señalando el laudo del 16 de febrero de 1994, *ICSID Reports*, Vol.4, 1997, págs. 329 y siguientes; explica que los tribunales arbitrales internacionales examinan la existencia de control extranjero en las personas jurídicas nacionales del Estado receptor de la inversión, pues ello cambiaría la condición de nacional de dicho Estado, pudiendo estos alcanzar acceso a las garantías de los acuerdos de inversión como si se trataran de personas, nacionales o residentes del otro Estado contratante. Pues, se suele evaluar desde la fuente de donde emana la dirección y hacia donde se dirigen los intereses, de manera que la nacionalidad o residencia, según sea el caso, de los directores o controladores de la sociedad se le puede atribuir directamente a esta persona jurídica, sin distinción de acuerdo a que leyes se haya constituido. Lo anterior, conforme a las disposiciones de los acuerdos bilaterales, multilaterales o tratados de libre comercio que se aleguen, o sobre los que se fundamenten las pretensiones.

No obstante, como se verá en detalle más adelante, las sociedades mercantiles como medio de inversión inmobiliaria encuentran determinadas desventajas frente a otras modalidades de inversión, por lo que su elección dependerá de los intereses de los inversores, la prolongación de las actividades económicas determinadas y el nivel de seguridad requerido. Ahora bien, con lo anterior, en ningún sentido se pretende señalar a las sociedades comerciales como vehículos societarios inválidos o inapropiados para las inversiones inmobiliarias extranjeras, sino que en paralelo a estas existen otras modalidades de asociación para las inversiones inmobiliarias extranjeras, que podrían resultar aun más efectivas.

2.3.2 Fondos inmobiliarios

Los fondos de inversión son estructuras de reciente incorporación en la República Dominicana, dentro de los que destacan los fondos inmobiliarios. Al respecto la Ley 249-17[501], que regula el mercado de valores dominicano, considera en su artículo tercero, numeral 13, que se trata de "un esquema de inversión colectiva mediante un patrimonio autónomo que se constituye con el aporte de sumas de dinero de personas físicas o jurídicas, denominadas aportantes, para su inversión, por cuenta y riesgo de los mismos, en bienes inmuebles, valores o cualquier derecho de contenido económico, dependiendo de la naturaleza del fondo, y cuyos rendimientos se establecen en función de los resultados del mismo". Se trata de "fondos sin personalidad jurídica, que cuentan con un activo integrado por los derechos de créditos, presentes y futuros, aportados por los participantes; y frente a los títulos valores de renta fija emitidos, que conforma su pasivo"[502]. Por tratarse de un patrimonio separado, el mismo responderá únicamente las obligaciones, créditos o compromisos generados por el mismo fondo, quedando los acreedores personales de los participantes al margen de estos fondos.

Los fondos inmobiliarios han surgido como alternativa de inversión, permitiendo a los particulares, pequeños inversores, ahorristas y no profesionales del mercado financiero e inmobiliario participar en el mercado de los bienes raíces[503], sin que ello suponga, de manera personal, la adquisición de las responsabilidades derivadas de la tenencia de inmuebles (financiación, impuestos, mantenimiento, etc.)[504], con ello se le ha dado apertura a los pequeños inversores a un mercado al que estaban vetados a razón del capital. Su principal atractivo, puede ser la posibilidad de crear un patrimonio colectivo, generalmente proveniente del ahorro, que se invierte en distintos inmuebles o activos inmobiliarios (compra y venta de inmuebles, inversión en valores inmobiliarios

[501] Ley No. 249-17 que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, de fecha 8 de mayo del 2000, *Gaceta Oficial* No. 10900 del 21 de diciembre del 2017.
[502] LÓPEZ JIMÉNEZ, José María (coord.), *La cesión y titularización del crédito hipotecario*, Barcelona: Wolters Kluwer España, S.A., 2017, pág. 61.
[503] CALVO VÉRGEZ, Juan, *Fiscalidad de la inversión inmobiliaria en el impuesto sobre sociedades: regímenes especiales*, Barcelona: Librería Bosch, S.L., 2010, pág. 117.
[504] MÉNDEZ SERRANO, María del Mar, *Los fondos de inversión inmobiliaria y los arrendamientos urbanos: otra alternativa al problema de la vivienda en España*, Madrid: La Ley, 2007, pág. 45.

y arrendamientos urbanos) permitiendo reducir los riesgos de la inversión inmobiliaria que supone la inversión particular. Aunque, estos fondos suelen concentrarse en el alquiler de inmuebles, pues las mismas normas internas que los incentivan, así lo requieren. Suele concentrarse en edificios corporativos, centros comerciales, cadenas hoteleras, establecimiento de parqueo privados, viviendas de lujo o apartamentos céntricos y en una ubicación estratégica, que garantice rentabilidad, plusvalías y seguridad, por lo que se suele marginar la inversión en viviendas económicas, una especie sociedad de inversión colectiva o REIT que ha ce falta completar en cuanto a su regulación e incentivo.

Los fondos de inversión inmobiliaria son gestionados por una sociedad administradora, en provecho de los aportantes del capital mediante la suscripción o compra de cuotas de participación en el fondo. Estos últimos, se podrán calificar como los inversores y, en caso de tratarse de extranjeros, dará lugar a una inversión inmobiliaria extranjera directa cuando este tenga parte del control o la copropiedad del patrimonio conformado por el fondo[505]. Aunque sí se trata de aportaciones menores o adquisiciones de títulos valores, también podría hablarse de inversión extranjera inmobiliaria, aunque indirecta.

2.3.3 Fondos inmobiliarios abiertos

También conocidos como fondos mutuos y se definen, de conformidad con la Ley que regula el mercado de valores de la República dominicana, como "aquellos que admiten la incorporación y el retiro de aportantes conforme a las reglas establecidas en su reglamento interno, por lo que el monto del patrimonio y el número de las cuotas emitidas es variable, continua e ilimitada. Su plazo de duración es indefinido y las cuotas de participación colocadas entre el público no son negociables ni transables, ya que son redimibles directamente por el mismo fondo que los emite, a través de la sociedad administradora que los gestiona, excepto en los casos que se establezcan mediante reglamento". Para este tipo de fondos la Ley reserva las siguientes emisiones: a) valores de oferta pública, b) depósitos en entidades de intermediación financiera, y c) otros valores según se determine reglamentariamente. Esta institución de inversión colectiva dirige su inversión principalmente a activos inmobiliarios, así como a activos de renta fija muy líquidos. Su distinción reside en la extrema liquidez, que incluso podría llegar a ser diaria. Su rentabilidad suele ser muy estable, por cuanto los inversores recurren a estos como sustitutos de activos de renta fija a corto plazo, aunque estos activos suelen ser poco líquidos (los inmuebles)[506].

[505] GARCÍA NOVOA, Cesar, *Fiscalidad de la inversión bursátil en el IRPF*, Madrid: Portal Derecho, S.A., 2006, págs. 99 y 270.
[506] HURTADO COLL, Rafael, "SOCIMI: las REITS españolas", *Bolsa, Revista de Bolsa y Mercados Españoles*, No. 182, 2009, págs. 54 y 55.

2.3.4 Fondos inmobiliario cerrados

De acuerdo con el artículo 105 de la Ley 249-17, los fondos inmobiliarios cerrados "son aquellos fondos cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo y no son redimibles a solicitud de los aportantes directamente por el mismo fondo que los emite, excepto en los casos establecidos en esta ley, por lo que son negociables a través de las bolsas de valores". Estos fondos pueden tener un plazo de duración determinado o indeterminado, según el tipo de fondo de que se trate, conforme con lo dispuesto reglamentariamente. Para este tipo de fondos la Ley reserva las siguientes emisiones: a) valores de oferta pública; b) depósitos en entidades de intermediación financiera; c) bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional y los contratos sobre bienes inmuebles conforme a los criterios establecidos reglamentariamente; d) proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta, o arrendamiento; y e) Otros valores según se determine reglamentariamente. Por cuanto podemos ubicar los fondos inmobiliarios dentro de tipo fondos cerrados.

Estos fondos destinan su patrimonio, principalmente, a invertir en activos inmobiliarios. Son de escasa liquidez y "su funcionamiento es muy parecido al del capital riesgo". Se concentran en grandes inversores institucionales como los fondos de prensiones u otras grandes organizaciones, y pueden operar a través de vehículos societarios o fiduciarios. La rentabilidad se encuentra en la plusvalía adquirida por los inmuebles en los que se haya invertido, pues los inversores recibirán sus ganancias según estos inmuebles se comercializan o traspasan[507].

2.3.5 Deudas hipotecarias

Las deudas hipotecarias se refieren a la "concesión de un préstamo garantizado por un inmueble, el cual permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien"[508].

2.3.6 Letras hipotecarias

Conforme con el artículo 72, literal a, de la Ley 189-11, las letras hipotecarias forman parte de los valores e instrumentos para la financiación de la vivienda y la construcción, y se conciben como "valores de oferta pública representativos de deudas a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, como mecanismo para financiar nuevos préstamos hipotecarios a la vivienda y

[507] HURTADO COLL, Rafael, "SOCIMI: las REITS españolas", *op. cit.*, pág. 54.
[508] FERNÁNDEZ GIMENO, Jordi, LLOVERA SÁEZ, Francisco Javier y ROIG HERNANDO, Jaume, "Los REITs españoles como vehículo de inversión y financiación de la actividad inmobiliaria: Las SOCIMI", *op. cit.*, pág. 311.

al sector hipotecario en general". Estos mecanismos constituyen una garantía global de los valores a ser colocados, y cuyas condiciones de monto, tasa de interés y plazo se encuentran vinculadas a las consignadas en dichos préstamos, en cumplimiento de lo establecido en la Ley y en el reglamento adoptado por la Junta Monetaria.

2.3.7 Cédulas hipotecarias

Con arreglo al artículo 72, literal c, de la Ley 189-11, las cédulas hipotecarias "son valores a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas, con la finalidad de captar recursos directamente del público para financiar préstamos hipotecarios a la vivienda y al sector hipotecario en general, los cuales a su vez constituyen su garantía, en cumplimiento de lo establecido en ley y en el reglamento adoptado por la Junta Monetaria".

Se trata de "valores emitidos por los bancos u otras sociedades de crédito territorial con la finalidad de procurar recursos para financiar indirectamente las concesiones de préstamos hipotecarios dados por dichas instituciones, pues su emisión está cubierta por créditos hipotecarios que gozan de unas determinadas garantías crediticias, otorgan capital a los intereses a cargo de los créditos que estas representan contra ella, movilizan las hipotecas y defieren de cualesquier otros valores"[509]. En ese mismo sentido, se entienden como tales, aquellos "títulos negociables, emitidos al portador, mediante autorización previa de la Junta Monetaria quien está facultada a fijar el monto de las mismas, su garantía, la tasa de interés, así como el plazo y su forma de redención y sus características generales. Se encuentran respaldadas por la garantía global constituida de los préstamos concedidos por los Bancos Hipotecarios y esos préstamos a su vez se encuentran garantizados con hipotecas en primer rango sobre inmuebles cuyo avalúo representa más del doble del valor de las Cédulas en circulación. El empleo de este instrumento incita la captación de ahorros del públicos, para destinar al sector de la construcción, contribuyendo a su vez al fomento del ahorro nacional a través del desarrollo del mercado de valores"[510].

El atractivo principal de este instrumento financiero lo supone la garantía crediticia que en que se ampara el cobro tanto de los títulos emitidos como del crédito principal, pues si la entidad de intermediación financiera emite un cédula hipotecaria esta se encontrará respaldada por toda la cartera hipotecaria de dicha entidad, salvo aquellas hipotecas afectadas por otros modos de financiación especial o exclusiva[511].

[509] NASARRE AZNAR, Sergio, *La garantía de los valores hipotecarios, op. cit.*, pág. 282.
[510] VILLAMIL SÁNCHEZ, Federico E., "La banca hipotecaria en la República Dominicana", *Revista de Ciencias Jurídicas*, No. 2, 1978, págs. 41 y 42.
[511] CASASOLA DÍAZ, José María, LÓPEZ JIMÉNEZ, José María y TORRES CASERO, José Antonio, *La cesión y titulización del crédito hipotecario*, Barcelona: Wolters Kluwer España, 2017, pág. 50.

2.3.8 Bonos hipotecarios

De conformidad con el artículo 72, literal b, de la Ley 189-11, los bonos hipotecarios "son valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas, con la garantía de préstamos hipotecarios existentes registrados en el activo de las mismas, cuyas condiciones sean compatibles con las consignadas en dichos títulos, en cumplimiento de lo establecido en ley y en el reglamento adoptado por la Junta Monetaria". Puede decirse que "se trata de un contrato mercantil que se vincula a un título o anotación contable que adquiere representación y derecho de transmisibilidad en el comercio cuyo acreedor del mismo será quien sustente tal título" [512].

De manera muy similar a las cédulas hipotecarias los bonos hipotecarios se refieren a valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo, con la garantía de préstamos hipotecarios existentes[513]. Las diferencias entre estos instrumentos se encuentran principalmente en los requerimientos y/o garantías, por ejemplo, los bonos podrán emitirse para segundas ventas de inmuebles vía préstamos hipotecarios, el plazo de su emisión puede ser de entre cinco (5) a treinta (30) años, un término superior que el referido para las cédulas hipotecarias[514], además por las características propias de su garantía, como la existencia de hipotecas especificas que les avalen[515].

2.3.9 Contratos de participación hipotecaria

Con arreglo al artículo 72, literal d, de la Ley 189-11, los contratos de participación hipotecaria, comprendidos como acuerdos legales "son instrumentos de deuda emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la garantía de préstamos hipotecarios registrados en el activo de las mismas, cuyos derechos son cedidos a un inversor mediante contrato, en cumplimiento de lo establecido en ley y en el reglamento adoptado por la Junta Monetaria".

Estos podrán conformarse sobre un sólo crédito hipotecario o sobre un grupo de créditos hipotecarios con características similares en términos de plazos y tasa de interés; con una tasa de interés que podrá ser superior a la de los préstamos envueltos en la operación, pudiendo utilizar la diferencia como retribución de la gestión del emisor; así como ser transferidos mediante declaración escrita en el mismo instrumento o endoso. Cuando el préstamo o crédito participado fuera reembolsado anticipadamente,

[512] NASARRE AZNAR, Sergio, *La garantía de los valores hipotecarios, op. cit.,* pág. 603.
[513] NASARRE AZNAR, Sergio, *La garantía de los valores hipotecarios, op. cit.,* págs. 603 y 604.
[514] Tercera Resolución dictada por la Junta Monetaria de la República Dominicana, de fecha 18 de mayo del 2017.
[515] CASASOLA DÍAZ, José María, LÓPEZ JIMÉNEZ, José María y TORRES CASERO, José Antonio, *La cesión y titulización del crédito hipotecario*, *op. cit.,* pág. 50.

la entidad emisora deberá reembolsar el título derivado de la participación; además que su garantía no debe exceder de un plazo de diez (10) años[516].

2.3.10 Mutuos hipotecarios

Conforme al artículo 72, literal e, de la Ley 189-11, los mutuos hipotecarios "son préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados directamente del público por las entidades de intermediación financiera autorizadas, que tienen como garantía la primera hipoteca sobre bienes inmuebles presentados por el deudor, en cumplimiento de lo establecido en ley y en el reglamento adoptado por la Junta Monetaria". El referido título de crédito podrá ser colocado en el mercado por los mecanismos habituales, a fin de que sea transferido mediante endoso, sin responsabilidad para la institución endosante[517].

Los mutuos hipotecarios pueden ser endosables o no endosables. Los primeros constituyen una modalidad de mutuos hipotecarios que permiten, previa estipulación, su cesión a terceros. Pueden ser cedidos mediante endoso, lo cual implica el traspaso de las garantías, derechos y privilegios del acreedor. Por el contrario los mutuos hipotecarios no endosables no permiten, previa estipulación, su cesión a terceros.

2.3.11 Fideicomisos inmobiliarios

Los fideicomisos de inversión inmobiliaria, según lo establecido en el artículo 58 de la Ley 189-11, "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".

En este tipo de fideicomiso, en principio, los inversores podrían realizar inversiones directas, siempre que formen parte de la estructura misma, ya sea ocupando la posición de fideicomitentes, beneficiarios o de fideicomisarios, o incluso la de meros inversores al aportar capital al fideicomiso o al adquirir un cierto porcentaje del mismo. Aunque, de igual modo, en caso de que se trate de un fideicomisos inmobiliarios de arrendamiento (*Real Estate Investment Trust*) o de oferta pública, podría suponer un canal de inversión indirecta para los inversores al adquirir certificados de títulos valores amparados en los derechos de rentas u otros valores a percibir por el propio fideicomiso, sin que ello suponga control alguno sobre el patrimonio fideicomitido o capital de la estructura fiduciaria.

[516] Véase los artículos 47 y 49 de la Tercera Resolución dictada por la Junta Monetaria de la República Dominicana, de fecha 18 de mayo del 2017.
[517] Véase el artículo 4, literal v de la Tercera Resolución dictada por la Junta Monetaria de la República Dominicana, de fecha 18 de mayo del 2017.

Como se puede apreciar, se trata de una modalidad de inversión innovadora, flexible y muy versátil, que además cuenta con características propias ajenas a cualquier otro instrumento o modalidad de inversión, entre estas la composición de un patrimonio efecto exclusivamente a las actividades objeto de la estructura y al margen los acreedores personales de los participantes; que se centra bajo administración de sujetos profesionales, generalmente entidades financieras previa autorización reglamentaria, capaz de generar beneficios adicionales en el transcurso del desarrollo del propio objeto de la estructura a través de la inversión de capital, que además permite la financiación de las inversiones por distintas vías, dejando a un lado la completa financiación bancaria. Por tratarse del tema principal de este estudio, se verán sus detalles, a profundidad, más adelante en el capítulo IV.

2.3.12 Valores de fideicomisos

Con arreglo al artículo 72, literal h, de la Ley 189-11, los valores de fideicomisos "son aquellos valores de largo plazo que están respaldados por fideicomisos de oferta pública o garantizados por fideicomisos en garantía, al amparo de la Ley sobre mercado de valores y las disposiciones que se establecen en la Ley 189-11". Dígase, los emitidos por fideicomisos con cargo al capital del mismo o a las rentas futuras a percibir según lo establecido.

Los valores emitidos por los fideicomisos de oferta pública "pueden funcionar como valores de participación que brindan el derecho de ser partícipe de los beneficios generados por el fideicomiso, replicando acciones empresariales, y el derecho a percibir la restitución del capital invertido y de los rendimientos financieros resultantes"[518].

2.3.13 Valores hipotecarios titularizados

Conforme con el artículo 72, literal i, "son valores de oferta pública originados mediante procesos de titularización de carteras de préstamos hipotecarios, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores y las disposiciones que se establecen la referida ley".

Los anteriores instrumentos o modalidades de inversión inmobiliaria señalados, se encuentran a disposición tanto de inversores nacionales como extranjeros, principalmente como incentivo a la inversión en valores. De tal manera, el artículo 116 de la Ley 189-11 hace referencia a los inversores extranjeros, aunque respecto al tratamiento fiscal de los valores hipotecarios titularizados, al remitir su tratamiento a las estipulaciones de los artículos 122 y 123 de la Ley 19-00 sobre el mercado de valores en la República Dominicana, en los que se establece el procedimiento o exención de imposición tributaria derivada de rendimientos generados por instrumento de renta fija

[518] ANALYTICA, *MacroReport - Mercado de capitales-República Dominicana*, Santo Domingo, 2016, pág. 9.

y dividendos percibidos por las inversiones en valores aprobados por la Superintendencia de Valores y negociados a través de la Bolsa de Valores.

Por otra parte, es importante señalar que en la última década las inversiones indirectas han presentado un crecimiento significativo que, incluso, para muchos puede calificarse de acelerado[519]. Ello se debe al desarrollo de los fondos de inversión e instituciones de inversión colectiva, que tienen un importante papel en el sector inmobiliario, pues en ocasiones los inmuebles constituyen el patrimonio, mientras que en otras las rentas derivadas de los inmuebles respaldan las emisiones de valores en el mercado de capitales. Un desarrollo que, además de su marcada rentabilidad económica, continúa en crecimiento debido a su tratamiento fiscal y la diminución de los riesgos de inversión.

Otro punto importante, respecto de las inversiones indirectas, es que empiezan a destacarse por una participación superior de personas físicas, pequeños inversores, frente a la participación de grandes inversores, fondos de pensiones o instituciones especializadas, quienes solían ser los referentes en este mercado[520]. Lo anterior destaca la importancia de las inversiones indirectas extranjera, y su potencialidad como instrumento de inversión inmobiliaria en la actualidad. Por cuanto, estas deberían ser mejor tratadas a nivel internacional e incluso incentivadas, en determinadas áreas, como el sector inmobiliario, porque si bien pueden calificarse de volátiles, estas pueden suponer un importante aporte de capital para el desarrollo de dicho sector.

En ese mismo sentido, tomando en cuenta el desarrollo de las modalidades de inversión inmobiliaria, directamente relacionadas con instrumentos financieros, el Estado, además de asegurar el interés privado de los inversores extranjeros, a través de instrumentos jurídicos nacionales o internacionales, deberá prestar atención a la estabilidad macroeconómica. Lo que permitirá el desarrollo del mercado de capitales. De igual forma, deberá mantener coordinadas las políticas monetarias y fiscales para evitar que estas vulneren su balanza de pagos, contar con una intensa y eficiente supervisión del mercado financiero, así como establecer, de manera coherente, un sistema operativo del mercado de capitales, lo que conduciría a un dinamismo económico[521].

---

[519] GARCÍA NOVOA, Cesar, *Fiscalidad de la inversión bursátil en el IRPF, op. cit.*, págs. 21 y 22. En ese mismo sentido, GARCÍA NOVOA, César, *La influencia de la fiscalidad en las distintas formas de inversión bursátil, informe*, Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, 2001, pág. 6.

[520] NIETO-PARRA, Sebastián (Coord.), *El mercado de capitales en República Dominicana: aprovechando su potencial para el desarrollo, op. cit.*, pág. 103. Sostiene que "una promoción continua de productos o instrumentos financieros, así como una mayor base de inversores podría contribuir al desarrollo del mercado de capitales, que para el caso de economías pequeñas, como la de la República Dominicana, ayudaría con el incentivo la titularización de costo fijos o que disminuyan los costeos entre una gran cantidad de emisores, tales como instrumentos respaldados por activo (ABSs) de acuerdo a las regulaciones de titularización hipotecaria".

[521] NIETO-PARRA, Sebastián (Coord.), *El mercado de capitales en República Dominicana: aprovechando su potencial para el desarrollo, op. cit.*, pág. 19.

2.4 El fideicomiso como mejor modalidad de inversión para los extranjeros

A través de la figura del fideicomiso los inversores pueden invertir tanto de manera directa, al aportar bienes o capital al patrimonio fideicomitido, o constituyéndose en fideicomitentes y/o beneficiarios; como de manera indirecta, al adquirir títulos valores amparados en rentas o bienes del fideicomiso, que les atribuyan derechos de crédito. Estos instrumentos entrarán dentro del radio de protección de los acuerdos de inversión o tratados de libre comercio que sostenga el Estado receptor de la inversión con los Estados de donde provengan los inversores, según el tipo de inversión de que se trate y las estipulaciones contentivas en los referidos instrumentos jurídicos. Como modalidad o vehículo de inversión, el fideicomiso es una institución única que brinda organización y estructuración societaria sobre la base de la seguridad de la gestión del capital invertido.

Específicamente, ello puede lograrse por medio de fideicomisos inmobiliarios y/o fideicomisos de inversión. Los inversores extranjeros a través de estos subtipos de fideicomisos podrán, en el primer caso, aportar bienes (capital, inmuebles, derechos de concepciones, diseños, etc.) al fideicomiso cuyo objeto sea el desarrollo de complejos inmobiliarios; y en el segundo caso, podrán adquirir títulos valores amparados en las rentas derivadas del alquiler o explotación de los bienes inmuebles parte del patrimonio fideicomitido, a través de fideicomisos inmobiliarios dedicados al alquiler de bienes inmuebles (tal cual los REIT) que les otorgaran derechos, generalmente de créditos o beneficios, sin que en esta última modalidad los inversores puedan influir o pertenecer a la estructura del fideicomiso.

En cuanto a los fideicomisos inmobiliarios de inversión, dedicados al arrendamiento y emisión de títulos valores que dan lugar a inversión extranjera indirecta, podría decirse que son patrimonios autónomos capaces de emitir títulos públicos asequibles desde muy bajo precio, pero que su rentabilidad se aprecia a largo plazo. Aunque por operar en el mercado de valores se asocian más a un producto volátil que de bienes raíces. No obstante, se consideran de gran ventaja al flexibilizar los montos de participación, las monedas y los destinos de inversión, permitiendo a pequeños inversores y ahorradores no profesionales invertir en proyectos inmobiliarios sin la necesidad de adquirir directamente los bienes inmuebles, así como las obligaciones jurídicas y fiscales que de dichas adquisiciones deriven; operando en un mercado de alta seguridad jurídica a razón de la regulación existente y la presencia de intermediarios autorizados encargados de mediar estas operaciones.

Por otra parte, aunque por tratarse de inversiones indirectas mucho de los tratados bilaterales de inversión no hacen referencia a estas como inversiones protegidas por los referidos instrumentos jurídicos, especialmente los de antigua generación; pero ello no quiere decir que este tipo de inversiones no puedan ser

alcanzadas por las garantías de los acuerdos bilaterales, multilaterales de inversión o tratados de libre comercio que se refieren también a las inversiones extranjeras[522], pues tal es el caso del tratado de inversión entre la República Dominicana y la República de Corea que en su artículo primero, literal b, sobre consideraciones de inversión establece como tales "las acciones en valores y certificados de inversión, así como cualquier otra forma de participación en una compañía o negocio de cualquier derecho o interés derivado de ello". De lo anterior deriva que las mismas podrían encontrar a través de los BITs o TLC protección internacional, al tratarse de inversores nacionales o residentes, según lo que estipule el BIT o el TLC, entre los Estados firmantes de estos acuerdos con la República Dominicana. Además, como se ha señalado estas inversiones deben desarrollarse a través de estructuras jurídico financieras eficientes, como el fideicomiso, y operar en el mercado de valores, además de contar con protección y garantías adicionales propias, tanto de la estructura como del mercado referido.

Se trata de un instrumento jurídico-financiero de doble acción, que ofrece seguridad jurídica no sólo frente a inversiones directas, sino también frente a las inversiones indirectas, las que, aunque no permanezcan por tiempos prolongados, aportan financiación a inversiones sólidas, como es el caso de las inversiones inmobiliarias. La captación de fondos provenientes del gran público se destina a la inversión inmobiliaria, en régimen de alquiler, lo que si bien no le exime de su carácter volátil, aunque de una volatilidad baja por el sector en el que se opera la inversión, esta permite completar infraestructuras deficientes o faltantes, así como ofrecer plaza habitacionales requeridas en el Estado que las recibe. Por esto, se entiende que estas inversiones deben ser incentivadas de manera especial, de forma que su regulación atraiga a este sector inversión de todas partes del mundo; pues si bien la economía no retendrá el capital invertido por largo tiempo, sí que conservará la infraestructura resultante y podrá obtener beneficios posteriores de sus rentas, de su explotación comercial e incluso de los tributos que de estas deriven.

En cuanto a la institución del fideicomiso dominicano, el mismo ofrece la posibilidad de constituir un patrimonio autónomo, distinto al de sus participantes y afecto exclusivamente a las actividades de inversión que se señalen en el momento de su constitución, con lo que se elimina cualquier ataque al patrimonio personal de los intervinientes. Un instrumento jurídico que además de reducir, de manera significativa, los riesgo comerciales ofrece una administración profesional de los fondos por un ente, capaz, solvente y regulado, por lo general por una entidad bancaria, en atribuciones fiduciarias, que administrará el patrimonio fideicomitido conforme con los intereses de los intervienes, pudiendo invertirlo, acrecentarlo y distribuirlo según rangos de

[522] Debe tomarse en cuenta además que la economía mundial está cambiando y se mantiene en una constante evolución, que ha llevado al mercado de capitales a posicionarse como un pilar importante del desarrollo financiero de cualquier Estado. Por otro lado, las normativas internas de cada Estado despliegan instrumentos protectores que incentivan estas inversiones, pues se desarrollan en un sector que suele encuentra muy bien regulado, incluso contemplando instrumentos capaces de brindar una u otra opción de inversión de capital social al mismo tiempo.

cumplimento. Lo que evita incumplimientos en el desarrollo de las actividades económicas pretendidas, corrupción, distracción de los fondos e incluso insolvencias.

A diferencia de cualesquier otras figuras jurídicas, a través de las cuales los inversores extranjeros pueden desarrollar sus actividades (sociedades comerciales, *joint ventures, etc.)*, el fideicomiso posee la particularidad de no considerarse una persona jurídica, conforme a la gran mayoría de las legislaciones latinoamericanas, considerándose un patrimonio exclusivo para la conclusión de una actividad económica en concreto. Dándole únicamente personalidad fiscal, como forma de distinción del patrimonio autónomo conformado y el patrimonio personal de su titular (fiduciario), lejos de todas las exigencias respecto de las asociaciones mercantiles. Por ejemplo, una vez concluidas las actividades concretas de inversión, el fideicomiso se presumirá concluido, sin la necesidad de recurrir a disoluciones societarias o administrativas conforme con el Derecho mercantil. Incluso la figura está libre de consejo de administradores, planificaciones o gobierno corporativo, ya que todo ello recae sobre el fiduciario. La figura puede entenderse, además, como un instrumento extrajudicial en cuanto a lo administrativo, pues el fiduciario podrá transferir bienes, liquidar deudas y concluir conflictos económicos, desde su posición de titular de los bienes y contando con autorizaciones previas. A lo que se puede agregar el disfrute de distintas estimulaciones fiscales, según la actividad a realizar y el tipo de fideicomiso en el que se participa. Por ejemplo, en el fideicomiso inmobiliario, los inversores extranjeros podrían encontrar un nicho de inversión muy bien estimulado e incomparable con cualquier otro instrumento o modalidad de inversión.

A todo ello puede añadirse que el inversor extranjero, a través del fiduciario, podría desarrollar proyectos de inversión con el Estado, eliminando los principales riesgos o temores que esta relación supone para los mismos. Pues los fiduciarios administran los fondos atendiendo a instrucciones previas. Además el Estado podría actuar tanto desde una posición de sujeto público como privado, sin que en ninguno de los casos pueda controlar los recursos o capital invertido, pues estos permanecerán en titularidad de un sujeto neutro, el fiduciario. Este instrumento, en sus distintas modalidades, se considera un foco de atracción y dinamizador del mercado inmobiliario, a través de la inversión extranjera, que contribuye al desarrollo económico del Estado receptor de la inversión en el que se desarrollan estas actividades.

2.4.1 Seguridad jurídica que ofrece el fideicomiso frente a las demás modalidades de inversión inmobiliaria

La institución del fideicomiso, además de servir de instrumento jurídico de estructuración de la inversión, supone un óptimo medio de garantía de las obligaciones económicas contraídas en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Este instrumento ofrece un canal seguro para la interrelación de sujetos con distintos intereses como la necesidad de financiación que requieren los inversores o desarrolladores de proyectos

inmobiliarios, la necesidad de garantía del crédito financiado por parte de las entidades de intermediación financieras y la necesidad de certidumbre de una buena administración de los recursos adelantados y conclusión de la obra en que se invierte, en el plazo acordado, por parte de los futuros compradores. Los inversores, al estructurarse a través de fideicomisos, podrán contar con mayores flujos de caja, no se verán obligados a invertir sumas muy elevadas para el desarrollo de sus emprendimientos y podrán gozar de acceso a créditos financieros más flexibles. Por su parte, los acreedores podrán contar con la garantía de un patrimonio exclusivo para el desarrollo de las actividades que se financian y que, en caso de haberlo acordado, podrán cobrarse de manera directa a través del fiduciario, sin tediosos procesos judiciales (fideicomisos en garantía). De igual forma, en caso de tratarse de garantías simples, el hecho de contar con una patrimonio exclusivo para determinados acorredores, igual supone una garantía extra. En el caso de los futuros adquirentes del producto resultante (las unidades inmobiliarias), la participación del fiduciario, como administrador del capital, genera una seguridad extra que les inspira confianza y tranquilidad, puesto que este se compromete a desembolsar los valores de manera gradual al desarrollo del proyecto, que en caso de no producirse se les restituirá conforme los apostes recibidos y la solvencia del fideicomiso.

La estructura misma del fideicomiso se traduce como el marco jurídico, basado en la autonomía de la voluntad de las partes, que regula la inversión y por tanto a sus intervinientes. Por cuanto, este debe corresponderse con los mandatos de las leyes del Estado en el que se organiza. Las estipulaciones contenidas en el acto o contrato constitutivo del fideicomiso definirán tanto los derechos como las obligaciones de las partes intervinientes fideicomitente, fiduciario, beneficiario y/o fideicomisario, así como de cualesquier otros intervinientes (inversores, aseguradores, acreedores, etc.). Como se ha dicho y se verá más adelante, la estructura supera en ventajas a otras instituciones jurídicas para el desarrollo de inversión, tal cual las sociedades mercantiles, *joint ventures*, contratos, públicos o privados, entre otras. La seguridad que supone esta estructura, incluso puede encontrarse en la disponibilidad que tienen los participantes de establecer las reglas de la asociación, sin verse sujetos a estipulaciones previas contenidas en leyes mercantiles, como en el caso de las sociedades comerciales. Los intervinientes, de acuerdo con el contenido de la Ley, podrán establecer las normas del negocio, la forma de completar los aportes, la entrada y salida de los intervinientes, e incluso establecer las reglas de liquidación[523]. En definitiva, este instrumento facilita alinear los intereses de todas las partes en una esfera de mayor seguridad y transparencia. De manera que, en la estructuración de las inversiones, nacionales o extranjeras, añade la participación de un ente imparcial, el fiduciario, que genera mayor

[523] GIRALDO COLORADO, Eliana Andrea y VELÁSQUEZ VÉLEZ, Marcelo, "Productos fiduciarios y su aplicación en el desarrollo de proyectos inmobiliarios" (Tesis de máster, Universidad de Medellín, 2008), pág. 21.

seguridad jurídica. Un instrumento elástico y muy versátil, capaz de amoldarse a las expectativas de las partes.

La seguridad jurídica también puede señalarse desde la perspectiva de los participantes, por ejemplo, para el fideicomitente que aporta inmuebles al patrimonio fideicomitido (inversión directa), aunque transfiere la titularidad de estos, no lo hace a otro socio o a una sociedad comercial en específico, asumiendo los riesgos que ello supone, sino a un sujeto profesional, el fiduciario, para que este una vez completado el complejo inmobiliario gestione la división del terreno en tantas unidades resultantes y proceda a completar el pago acordado. De esta manera, los inmuebles aportados no se verán afectados ante posibles contingencias personales de los participantes, corrupción o mala gerencia del órgano de administrativo. Además, la titularidad de estos bienes la sustenta un ente profesional que asume la obligación de restituirla en caso de no llevarse a cabo el desarrollo del proyecto o de pagar por ella el valor acordado en caso de haberse materializado el proyecto.

Para algunos la estructura del fideicomiso se podría considerar como un "paraguas legal", pues el desarrollo de las inversiones tiene lugar al margen del comportamiento financiero de sus intervinientes, como si se tratara de un patrimonio blindado, exclusivo de unas determinadas actividades, que se verá afectado únicamente por las obligaciones asumidas por sí mismo. De tal manera, los acreedores personales de los intervinientes, tanto de los fideicomitentes como de los fiduciarios o beneficiarios, quedaran imposibilitados de acceder a este, salvo casos específicos estipulados en la norma. Por ende, los acreedores no podrán arremeter contra las proporciones de participación de sus deudores, sino hasta que finalice el proyecto y estos cobren sus beneficios o hasta que se les restituyan los bienes aportados, debido a que estos pierden la titularidad de los bienes al traspasarlos al fiduciario. De igual forma, es preciso destacar que la transferencia de los bienes al fiduciario no supone la integración de estos bienes con los suyos propios, pues aunque este ostente la titularidad de los mismos, al hacerlo en calidad de fiduciario se forma un patrimonio autónomo con estos bienes que salen de su haber jurídico personal y que constituyen uno distinto, al que sólo podrán recurrir los acreedores que hayan contratado con el fideicomiso por intermediación del fiduciario.

Con el traspaso de la dirección y administración del patrimonio a un sujeto neutro (fiduciario) los participantes (fideicomitentes) se despojan de futuras responsabilidades derivadas de estas gestiones. En cuanto a la gestión del patrimonio, debido al tratamiento que manda el fideicomiso, el capital para el desarrollo del proyecto se entrega de forma gradual conforme al avance de la obra, lo que asegura que el capital se destina a la obra y no a la financiación de otras actividades económicas de los desarrolladores. La parte restante del capital, podrá ser invertida, conforme a la prudencia del fiduciario, lo que significa que el propio capital generará capital adicional que se podría traducir en ganancias, reducción de financiación e incluso superávit. Por

todo ello puede decirse que el fideicomiso, además de aportar valor a los proyectos de inversión inmobiliaria, brinda la seguridad jurídica deseada por los inversores. Por otra parte, la disolución de los fideicomisos al concluirse los proyectos, a diferencia de otros instrumentos jurídicos, genera seguridad jurídica tanto respecto a futuras acciones legales como a los cargos tributarios. Todo ello minimiza los riesgos de la inversión y convierten a la institución del fideicomiso en un mecanismo de control idóneo para la estructuración de todo tipo de inversiones inmobiliarias, tanto nacionales como extranjeras.

Ahora bien, aunque ciertamente la institución del fideicomiso se posiciona con importantes ventajas frente a otras instituciones jurídicas para el desarrollo de inversiones inmobiliarias, nacionales o extranjeras, es preciso resaltar que estas ventajas se obtendrán a costa de la confianza. Los inversores deben confiar en el ente administrador del patrimonio, el fiduciario, al transferirle la titularidad de los bienes basado en un acto en el que este último se obliga a gestionarlo de acuerdo con las instrucciones que ha recibido, gozando de absoluta disponibilidad y capacidad respecto de los mismos en su posición de titular. Ello no quiere decir que la ley no se ocupe de esta relación contractual o disposición voluntaria, pues la misma establece responsabilidades, obligaciones o penas respecto de los fiduciarios que transgredan esta confianza[524]. Empero, ante la plenitud que supone la titularidad de la propiedad, estos

[524] El artículo 27 de la Ley No. 189-11, estipula que, "*los fiduciarios sólo podrán disponer de los bienes fideicomitidos con arreglo a las estipulaciones contenidas en el acto constitutivo*". De igual forma, en el artículo 29 se imponen al fiduciario obligaciones específicas, entre estas: "a) registrar la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitido; b) ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo; c) administrar el fideicomiso como un buen padre de familia, en interés único del o de los fideicomisarios; d) comunicarle al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, en base a los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el acto constitutivo; e) suministrar al o a los fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso; f) no delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo; g) ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso; h) conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente; i) pagar al fideicomisario en los plazos establecidos, la renta neta de la propiedad en fideicomiso; j) participar en la administración del fideicomiso cuando haya pluralidad de fiduciarios, e informar al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios de cualquier violación cometida por un cofiduciario; k) llevar las cuentas y registros sobre la administración del fideicomiso conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas, l) guardar el secreto fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos; m) proteger con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitidos, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo; n) cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo; ñ) transferir los bienes del patrimonio fideicomitido al o a los fideicomitentes, o al o a los fideicomisarios al concluir el fideicomiso, según corresponda". Además la Ley, en su artículo 33, estipula responsabilidad penal para el fiduciario al establecer que "sin perjuicio de cualquier otro tipo de responsabilidad penal a la que de conformidad con la ley pudieren ser sometidos los miembros del Consejo de Administración, los directores, administradores o empleados del o de los fiduciarios, si le dieren al patrimonio fideicomitido a su cargo una aplicación diferente a la destinada o si en beneficio propio o de un tercero dispusieren, gravaren o perjudicaren los bienes fideicomitidos, serán pasibles de ser condenados por los tribunales penales competentes de la República, con multas de quinientos mil

preceptos podrían aplicarse a acciones posteriores al daño. Es juntamente por lo anterior que se insiste en que la posición de fiduciario, sólo pueda ocuparla una persona jurídica debidamente autorizada por las normas, que incluso pueda sustituirse en cualquier momento[525], quien además deberá cumplir con ciertos requerimientos (profesionalidad, solvencia, etc.). En el caso del fideicomiso regulado en el derecho dominicano, sólo podrán ser fiduciarios "las personas jurídicas constituidas de conformidad con las leyes dominicanas, cuyo objeto exclusivo sea actuar como tales, quienes recibirán los bienes dados o derechos cedidos en fideicomiso para cumplir con ellos las instrucciones del o de los fideicomitentes"[526]. La misma ley señala a estos fines a los bancos múltiples, las asociaciones de ahorros y préstamos, y otras entidades de intermediación financiera previamente autorizadas para esos fines por la Junta Monetaria.

Por otra parte, también podría tildarse de costosa esta institución, pues la intervención del fiduciario suele hacerse de manera onerosa. En el caso de los fideicomisos dominicanos, el fiduciario percibirá los honorarios acordados o un porcentaje del valor del patrimonio bajo su administración. Pero, tomando en cuenta los beneficios que derivan de su intervención, este coste puede ser considerable, pues queda claro que la seguridad tiene un precio. Incluso, en otros ámbitos, los inversores han recibido como buenos instrumentos generadores de seguridad tales como los seguros contra riesgos comerciales, y hasta los seguros contra riesgos políticos, debido a que en muchos de los casos suponen un costo más que recompensado. En este mismo sentido, es importante aclarar, que aunque se entienda la estructura como ventajosa para la estructuración de inversiones inmobiliarias frente a otros instrumentos jurídicos, en ningún sentido se comprende infalible. La estructura, si bien se asocia a la seguridad, transparencia y medio de control efectivo, no asegura los resultados o el éxito de los proyectos de manera absoluta, pues la intervención de los fiduciarios supone una responsabilidad de medios. Ahora bien, esta responsabilidad de medios puede asegurar a las partes que la administración de la inversión se hará de manera profesional y recurriendo a todos los medios que garanticen su óptima materialización.

2.4.2 El fideicomiso de inversión como estructura de autofinanciación, eficiente en el mercado inmobiliario

Las alternativas de financiación resultan de gran importancia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran envergadura. Por ello, se ha desarrollado una constante búsqueda de mecanismos de financiación que permitan obtener el capital necesario para la construcción y ejecución de estos proyectos. Para ello muchos inversores recurren a la figura del *Project Finance*, mecanismos que pretenden la obtención del capital

---

pesos (RD$500,000.00) a diez millones de pesos (RD$10,000,000.00) ajustables por inflación anual conforme reglamentariamente se determine y penas de tres (3) a diez (10) años de prisión".

[525] Véase el artículo 32, párrafo I de la Ley No. 189-11.

[526] Véase los artículos 24 y siguientes de la Ley No. 189-11.

necesario para la materialización de los proyectos[527]. Un mecanismo de financiación "usualmente utilizado para la ejecución de grandes proyectos, en donde la multiplicidad de entes y partes involucradas exige una operación que atienda a los intereses de todos ellos"[528]. Este mecanismo ha sido tradicionalmente asociado al sector público y a las concesiones, aunque ha dado lugar a la desregulación de determinadas actividades económicas, como las telecomunicaciones, el transporte, la electricidad e infraestructuras, permitiendo un impulso económico y social a través de gestiones privadas[529]. Esta estructura se apoya en la autonomía de la voluntad, donde el esquema utilizado podrá variar según la estructura que se pretenda construir o el objeto que tal asociación persiga.

Con el empleo de los mecanismos de *Project Finance,* se pretende asegurar un constante flujo de caja a lo largo del desarrollo del proyecto y hasta que se concluya con éxito, así como una distribución clara de los riesgos de los participantes. Para ello se recurre a la constitución de una sociedad de tipo responsabilidad limitada o *vehículo del proyecto*, mediante el cual se establecen determinadas garantías; como las gestiones de las deudas del proyecto de manera separada de las obligaciones de los promotores, asumiendo las responsabilidad específicamente el vehículo del proyecto; se suele recurrir a la reinversión de capital en el proceso del desarrollo del proyecto; se accede a relaciones contractuales con terceras partes (empresas de construcción, aseguradoras, autoridades públicas, compradores del resultado del proyecto, etc.) como medio de obtención de crédito en el transcurso del desarrollo del proyecto; se procura la obtención de mejores tratamientos fiscales para los intervinientes; e intenta reducir los riesgos políticos[530] que puedan al afectar el proyecto, cuando se desarrollan en virtud de contratos de financiación internacional, lo que se alcanza con la presencia de un gran número de inversores, nacionales y extranjeros, en el desarrollo del proyecto, contando con las garantías tanto de los instrumentos jurídicos locales como de los internacionales y de la presión internacional en general[531].

---

[527] PINZÓN FONSECA, David Felipe "La fiducia mercantil como vehículo de propósito especial en *Project Finance*", *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Política-UPB,* No. 123, Vol. 45, 2015, pág. 551.

[528] ARIAS BARRERA, Ligia Catherine, "Perspectiva legal de la financiación de proyectos "*Project Finance* y el manejo del riesgo", *Revista de Derecho Privado,* No. 23, 2012, pág. 200.

[529] VAÑÓ VAÑÓ, José M., *El contrato de project finance,* Valencia: Tirant lo Blanch, 2002, págs. 113-117.

[530] ARIAS BARRERA, Ligia Catherine, "Perspectiva legal de la financiación de proyectos "Project Finance", *op. cit.,* págs. 225 y 226.

No obstante, es importante aclarar, que indistintamente del mecanismo o institución jurídica que se utilice para contratar con el Estado o realizar inversiones transnacionales, los inversores se podrán ver enfrentados a las leyes nacionales o cambio de regulación, por lo que si bien unos mecanismos son más protectores o garantistas que otros, ninguna les exime de todos los riesgos que suponen estas inversiones.

[531] VAÑÓ VAÑÓ, José M., *El contrato de project finance, op. cit.,* págs. 134-140. En ese mismo sentido PINZÓN FONSECA, David Felipe "La fiducia mercantil como vehículo de propósito especial en *Project Finance", op. cit.,* pág. 552. Citando a su vez a WYNANT, Larry, "Essential Elements of Project Financing", *Harvard Business Review,* No. 58, 1980, págs. 165-173.

Para el desarrollo de estas financiaciones se suele utilizar un vehículo de propósito especial[532] o *special purpose vehicle corporation,* el cual puede ser una sociedad comercial o un fideicomiso mercantil según sea la elección de los participantes y conforme con sus intereses[533]. El vehículo que se escoja asumirá las obligaciones contraídas por el proyecto mismo, así como de la administración y reinversión del capital, procurando un constante flujo de caja que permita el exitoso desarrollo y conclusión del proyecto. En lo adelante, nos centraremos en el fideicomiso como vehículo de propósito especial o estructura de inversión en el mercado inmobiliario, ya que este sobresale, como instrumento jurídico, por tratarse de un patrimonio exclusivo a tales fines, "que ofrece beneficios de tipos económico, administrativo, fiscal, e incluso garantiza los créditos adquiridos, lo que favorece no sólo a la estructura o asociación, sino también a sus socios de manera particular y a sus financiadores"[534].

El uso del fideicomiso mercantil como vehículo de propósito especial en la financiación de proyectos de gran envergadura, dentro de los que caben los magna proyectos inmobiliarios, se ha impuesto o suele destacarse como preferente frente a las sociedades mercantiles. Este tiene lugar mediante la constitución de un patrimonio autónomo a través de un acto o contrato fiduciario, celebrado entre los interesados y una sociedad fiduciaria autorizada conforme a la ley del Estado en que se celebra, teniendo en cuenta "la confianza, finalidad, gestión profesional, transferencia de bienes, su carácter oneroso y la separación patrimonial" que ello supone[535]. El referido contrato fiduciario persigue la finalidad de que la gestión del proyecto, atendiendo a las instrucciones previas dadas al fiduciario, sirva de garantía para el pago de los créditos adquiridos por el proyecto.

Tal cual se ha dicho, la inversión en desarrollo de proyectos inmobiliarios requiere de gruesas sumas de dinero, a las que pueden accederse a través de aportes de bienes o capital, generalmente por parte de los socios inversores que pretenden tal actividad, y que de manera adicional recurren a la intermediación bancaria. Conforme al método tradicional, los inversores o desarrolladores inmobiliarios debían comprar, de

---

[532] ARIAS BARRERA, Ligia Catherine, "Perspectiva legal de la financiación de proyectos "Project Finance"…, *op. cit.*, pág. 211.

[533] GÓMEZ CÁCERES, Diego y JURADO MEDICO, Juan Ángel, *Financiación global de proyectos. Project Finance,* Madrid: ESIC Editorial, 2001, págs. 58 y 59. Sostiene que "la selección de la forma jurídica para los *Project Finance* se suele acercar a la constitución de sociedades o corporaciones, pero que siendo su objetivo principal la limitación de los riesgos de los participantes y promotores a lo invertido en el vehículo de propósito especial, las leyes aplicables en cada situación permitirán su estructuración a través de otras formas asociativas más ventajosas, como los consorcios internaciones, las agrupaciones de interés económico, *partnerships* o sociedades de responsabilidad limitada". A ello podrían agregarse otros vehículos jurídicos como el fideicomiso, los que incluso por si solos podrían considerarse de auto financiación e idóneos para la estructuración de todo tipo de asociaciones.

[534] PINZÓN FONSECA, David Felipe, "La fiducia mercantil como vehículo de propósito especial en *Project Finance", op. cit.*, pág. 547.

[535] PINZÓN FONSECA, David Felipe, "La fiducia mercantil como vehículo de propósito especial en *Project Finance*", *op. cit.*, pág. 565.

manera previa, los terrenos en los que pretendían levantar los emprendimientos inmobiliarios, para lo que recurrían a la financiación bancaria, asumiendo sendos endeudamientos[536]. Incluso, en muchos de los casos debían esperar completar la construcción de los inmuebles que pretendían comercializar, por cuanto resultaban inversiones sumamente costosas y arriesgadas.

Una situación que ha cambiado en el sector de la construcción y desarrollo de emprendimientos inmobiliario, con la aparición de la figura del fideicomiso, pues los inversores pueden recurrir a la autofinanciación del proyecto. En la actualidad, una gran cantidad de las inversiones de este tipo se estructuran a través de la institución del fideicomiso, una verdadera colaboración de bienes y capitales, mediante la cual el dueño del terreno puede aportarlo al fideicomiso y constituirse en fideicomitente y beneficiario del valor del mismo, y los socios pueden aportar capital, constituyéndose de igual forma en fideicomitentes y beneficiarios del capital aportado, accediendo además a los beneficios. Todo ello reduce de manera significativa los porcentaje de financiación bancaria requeridos, que a su vez se traducen en reducción de costos. Por ejemplo, se invita al dueño del terreno en el que se pretende desarrollar el proyecto inmobiliario a participar en el fideicomiso, aportando su terreno, para lo que procede a transferir la titularidad del bien al fiduciario, una entidad bancaria y sujeto neutro, y los socios o inversores de igual modo transfieren sumas de dinero al fiduciario para el desarrollo del proyecto, constituyendo así el patrimonio fideicomitido, que se considerará autónomo y responsable de los créditos y obligaciones del proyecto. Una vez materializado el proyecto, los fideicomitentes-beneficiarios podrán cobrarse los valores aportados y sus beneficios.

Por otra parte, la presencia de un sujeto neutro en la estructura, el banco en atribuciones fiduciarias, que reciba los valores aportados, administre los bienes fideicomitidos y controle el proceso de construcción, garantizando su finalización o entrega de los valores conforme con los avances de los proyectos, genera confianza no sólo en los participantes de la estructura (fideicomitentes), sino también en las entidades crediticias, generando mayor acceso a créditos preferenciales. En ese mismo sentido, la intervención del fiduciario produce certeza a los futuros compradores de las unidades resultantes quienes acceden a comprar las unidades en plano y con ello adelantar a los desarrolladores (socios capitalistas) importantes sumas en el transcurso del desarrollo de los proyectos, pagos anticipados, correspondientes al monto inicial acordado para la venta de la unidad (generalmente un 20% del valor total del inmueble que se pretende adquirir).

[536] GONZÁLEZ, Juan D., ROJAS, Miguel D., ARBOLEDA, Carlos A. y BOTERO, Sergio, "Project Finance y Asociaciones Público-Privada para la provisión de servicios de infraestructura en Colombia", *Obras y Proyectos*, No. 16, 2014, pág. 66.

De esta manera los desarrolladores, quienes serían los inversores, al estructurarse a través de fideicomisos inmobiliarios, no tienen la obligación de comprar, previamente, los terrenos, pudiendo, además, contar con las aportaciones de capital de los futuros adquirentes de las unidades resultantes, así como de recurrir a montos menores de financiación, que además podrían ser más flexibles, debido a que el patrimonio autónomo que represente el fideicomiso supone un elemento importante para la garantía del crédito. Esta estructura, además de garantizar los aportes de los acreedores o futuros compradores, supone un medio de garantía para los inversores quienes aportan capital a una entidad profesional, solvente y regulada que, además, actuará conforme a indicaciones previas y podrá solucionar posibles diferencias entre los participantes de manera extrajudicial. En sentido general, distintos beneficios hacen atractivo el fideicomiso mercantil como vehículo de propósito especial, para el desarrollo de inversión inmobiliarias de gran envergadura. Siendo uno de los principales la posibilidad de establecer "un marco jurídico de desarrollo, ejecución, administración y operación del proyecto que logre los fines perseguidos, pague las deudas adquiridas con el flujo de caja generado, y garantice su pago con los bienes que se encuentran en el patrimonio autónomo"[537], sin que ello comprometa el patrimonio particular de los participantes[538].

3. El INVERSOR EXTRANJERO

Los acuerdos de inversión, bilaterales o multilaterales, así como los tratados de libe comercio que abarcan estipulaciones referentes a las inversiones extranjeras, se aplican sólo a los inversores que invierten en las actividades económicas que dichos acuerdos reconocen como inversiones cubiertas, en las cantidades y forma en que estos indican. Además estos acuerdos suelen definir o delimitar un concepto de inversión pretendido por los tratados, así como un concepto de inversor a los fines de estos acuerdos. En la búsqueda de esta delimitación resulta de suma importancia, además de señalar cualquier persona física o jurídica considerada como inversor, fijar cuáles parámetros determinarán tales consideraciones. Por ejemplo, en el caso de las personas jurídicas la experiencia internacional ha comprobado que no es suficiente con que una entidad se constituya u organice de acuerdo con las leyes del Estado receptor de la inversión, sino que la consideración de inversor extranjero podrá determinarse por quienes y desde donde se ejerza el control de tal entidad. De lo anterior, se puede identificar, además, la existencia de inversores personas físicas o naturales, o inversores personas jurídica o morales; lo que en muchos tratados puede encontrarse diferenciado respecto a su origen como personas nacionales o no nacionales del Estado receptor, e incluso pueden encontrarse aquellos que abarcan en la distinción la residencia de los

[537] PINZÓN FONSECA, David Felipe "La fiducia mercantil como vehículo de propósito especial en *Project Finance", op. cit.*, pág. 566.
[538] ARIAS BARRERA, Ligia Catherine, "Perspectiva legal de la financiación de proyectos "Project Finance", *op. cit.*, pág. 205.

intermediarios para definir el carácter o no de inversor, especialmente en el caso de las empresas o personas jurídicas.

Al respecto, la Ley dominicana 16-95, sobre inversión extranjera, en su artículo primero, establece que se considerará inversor extranjero "todo propietario de una inversión extranjera debidamente registrada", y para comprender quienes son considerados como tales bastará revisar la definición que la misma normativa da sobre inversión extranjera, a la que se refiere como "aquellos aportes provenientes del exterior, propiedad de personas físicas o morales extranjeras, o de personas físicas nacionales residentes en el exterior[539]", diferenciándolas, además, de las inversiones nacionales que considera como "aquellas realizadas por el Estado, los municipios y las personas jurídicas nacionales domiciliadas o residentes en el territorio nacional que no reúnan las condiciones para obtener un certificado de inversión extranjera[540]". Entonces, de lo anterior se puede inferir que son inversores extranjeros en la República Dominicana, las personas físicas o jurídicas nacionales de un Estado diferente al dominicano, así como los nacionales dominicanos residentes en el exterior, siempre que el capital invertido se considere externo. Respecto a estos últimos (auto inversores), es preciso señalar que tal consideración es propia de la ley local y a los fines de su interpretación y gestión de los ingresos exteriores. Ahora bien, la misma solo resultaría aplicable en defectos de tratado bilateral o multilateral de inversión o de libre comercio aplicable en materia de inversiones. Y respecto de estos algunos de ellos establecen como extranjeras las personas jurídicas nacionales cuando su control definitivo repose en manos de extranjeros, personas físicas o jurídicas. Dígase, que para la delimitación de la inversión extranjera en determinados marcos jurídicos internacionales, no será suficiente el criterio de la nacionalidad de la mismas, sino que además deberá tenerse en consideración su esencia, control o fin último.

3.1 Persona física

Como se ha destacado, respecto de los sujetos intervinientes en la inversión extranjera, en cuanto a los inversores personas físicas la distinción radica en si se encuentra o no cubierta por los acuerdos de inversión suscritos entre el Estado del que es nacional o residente, según sea el caso, y el Estado al que el inversor dirige su inversión, o si ambos Estados son parte de un determinado acuerdo multilateral de inversión o acuerdo de libre comercio que regule sus inversiones. Para su determinación, por lo general, se recurre a la nacionalidad, así como a otros enlaces importantes como el domicilio, la residencia permanente, o a la combinación de

[539] De aquí deriva que no sólo los inversores nacionales de otros Estados se consideraran inversores extranjeros, sino que también aquellos dominicanos que residan en el exterior e inviertan en el país se podrán considerar inversores extranjeros.

[540] Dígase: aquellas que no puedan demostrar la procedencia exterior del capital, principalmente; así como la destinación del mismo a las áreas determinadas por la normativa para su consideración de inversión extranjera.

ambos[541], y ello dependerá de las leyes internas de los Estados contratantes respecto de las consideraciones para la obtención de la nacionalidad, o las distinciones entre inversores nacionales y extranjeros de las se disponga. De lo anterior, puede identificarse un método práctico y fácil para la determinación de los inversores extranjeros personas físicas, pues bastará, en principio, con que sean nacionales del otro Estado con el que se contrata. Empero, podría darse la situación de la existencia de la doble nacionalidad ostentada por el inversor; para estos casos, o bien puede definirse su solución en los tratados, o bien pueden establecerse medidas para identificar en qué casos un sujeto actúa en el ejercicio de una u otra nacionalidad o verse imposibilitado de acceder a las garantías de los tratados[542]. En este caso, se puede tomar de ejemplo lo estipulado en el artículo 10.28 del DR-CAFTA, que establece que ante el caso de que una persona natural tenga doble nacionalidad se considerará exclusivamente un nacional del Estado de su nacionalidad dominante y efectiva[543].

Es juntamente tomando en cuenta que la nacionalidad hace la función de determinante o distintivo entre un inversor local y un extranjero, que en el artículo 25, literal a del, Convenio del Centro Internacional para el Arreglo de las Diferencias Relativas a la Inversión (CIADI) o Convenio Washington, en lo relativo a la competencia del Centro, se delimita su alcance. El referido precepto al referirse a la persona física o natural señala que "se entenderá como nacional del otro Estado contratante todo persona natural que al momento de la suscripción del acuerdo de inversión poseía la nacionalidad distinta al Estado de la diferencia, excluyendo a todos aquellos con doble nacionalidad respecto a los Estados contratantes". Ahora bien, aunque en principio el inversor persona física ha de ser nacional de uno de los Estados contratantes, sin poseer por igual la nacionalidad del otro Estado contratante receptor de la inversión, para algunos convenios bastará con que sea residente de uno de los Estados partes, pudiéndose valer de las garantías de los acuerdos de inversión y

[541] CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE COMERCIO Y DESARROLLO (UNCTAD), *Scope and Definition UNCTAD. Series on issues in International Investment Agreements II*, *op. cit.*, pág. 14. "*In relation to the category of natural persons, the major issue concerns the determination of whether a natural person is covered by an agreement. This is based on the qualifying links of the person with the State party to the agreement. Typically, this is a nationality link but other links, such as permanent residence, domicile, residence or combinations thereof are also in use. For natural persons, the criteria for determining nationality in the IIA usually refer to the relevant national laws of the Contracting parties for the determination of nationality*".

[542] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras: el procedimiento arbitral en el CIADI*, Valencia: Triant lo Blanch, 2004, pág. 88. Explica que en relación a la doble nacionalidad de las personas físicas, respecto a la competencia del CIADI, en principio no habrá problema si las nacionalidades que se poseen son de dos Estados partes del convenio, pero que en el caso de que una persona que posea una nacionalidad de un Estado parte del convenio y otra nacionalidad de otro Estado no parte, no podrá acceder a las competencias si la nacionalidad del Estado parte es la del Estado con la que se sostiene la diferencia.

[543] Tratado de Libre Comercio entre la República Dominicana, Centroamérica y los Estados Unidos, DR-CAFTA, firmado en fecha 05 de agosto del año 2004, publicado en la *Gaceta Oficial* No.10336, de fecha 9 de septiembre del año 2005.

disfrutar del acceso a la competencia CIADI, siempre y cuando sea nacional de un Estado parte del Convenio[544] distinto al del Estado parte receptor de la inversión.

En los acuerdos de inversión de los que es parte la República Dominicana los inversores personas físicas suelen ser definidos de manera uniforme como "personas físicas o naturales, que de acuerdo con la legislación de uno de los Estados contratantes sean consideradas como nacionales del mismo e inviertan en el territorio de la otra parte contratante"[545]. En cambio, otros acuerdos suelen flexibilizar este renglón de manera que consideran como inversores personas físicas "aquellas personas consideradas residentes en uno de los Estos partes, de acuerdo a sus propias leyes"[546]. Sin duda, la opción entre nacionalidad o residencia como elemento delimitador tendrá consecuencia notable a la hora de aplicar los acuerdos de inversión, pues la residencia supone una disposición más amplia que la nacionalidad, lo que conlleva un incremento del ámbito de aplicación de los acuerdos[547], pues no sólo un nacional del Estado contratante tendría acceso a los derechos y garantías ofrecidos por el tratado, sino cualquier sujeto residente en el otro Estado contratante. Por esta razón, la mayoría de los acuerdos de inversión firmados por la República Dominicana se refieren a la nacionalidad como factor determinante del carácter de inversor extranjero con acceso a la protección de los tratados. En ese mismo sentido, una gran parte de los acuerdos de libre comercio, en los que participa la República Dominicana, han definido como inversor a "aquella persona de uno de los Estados contratantes que ejerza una actividad económica en el territorio del otro Estado parte"[548]. Ahora bien, como se ha dicho, esta distinción o reconocimiento del sujeto como inversor extranjero, persona física, se encuentra directamente relacionada y definida por las leyes internas de cada Estado; en el caso de

---

[544] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras: el procedimiento arbitral en el CIADI*, *op. cit.*, pág. 88.

[545] En este grupo de definición de inversor, persona física, podríamos señalar los acuerdos firmados entre la República Dominicana y: República Argentina, República de Chile, República de Corea; República de Finlandia, República de Francia, República de Italia, Reino de Marruecos, República de Panamá, Confederación Suiza, y el Reino de los Países Bajos. De los acuerdos de libre comercio que regulan las inversiones se pueden mencionarse dentro de este renglón: el Acuerdo de Libre Comercio entre La República Dominicana y la Comunidad del Caribe (CARICOM), firmado en fecha 22 de agosto del año 1998; y el Tratado de Libre Comercio entre Centroamérica y la República Dominicana, firmado en fecha 16 de abril del año 1998.

En lo que respecta a la República Dominicana: se consideraran personas nacionales, de acuerdo a los establecido en el artículo18 de su Constitución: "1) los hijos e hijas de madre o padre dominicanos; 2) quienes gocen de la nacionalidad dominicana antes de la entrada en vigencia de esta Constitución; 3) las personas nacidas en territorio nacional, con excepción de los hijos e hijas de extranjeros miembros de legaciones diplomáticas y consulares, de extranjeros que se hallen en tránsito o residan ilegalmente en territorio dominicano". Además de aquellos que adquieran la nacionalidad de acuerdo a las leyes dominicanas.

[546] En este grupo de definición de inversor podríamos señalar el acuerdo firmado entre la República Dominicana y el Reino de España.

[547] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, "Promoción y protección de las inversiones españolas en el extranjero: los APPRI", *Anuario Español de Derecho Internacional Privado*, 2002, pág. 157.

[548] Artículo 69, literal b, del Acuerdo de Asociación Económica entre los Estados del CARIFORUM y la Comunidad Europea y sus Estados miembros, firmado en fecha 15 de octubre del año 2008, aplicado de manera provisional a partir de la fecha 29 de diciembre del 2008.

la República Dominicana, la Ley 16-95, sobre inversión extranjera, en su artículo primero, se limita a definir como inversor a "todo propietario de una inversión extranjera debidamente registrada", por cuanto la consideración de inversor se definirá a razón de la delimitación de la propia inversión extranjera conformen a la ley.

En lo que respecta a las inversiones extranjeras inmobiliarias, como se ha dicho, tanto en las leyes nacionales de la República Dominicana, como en todos los acuerdos bilaterales de inversión suscritos por dicho Estado, así como en la mayoría de sus tratados de libre comercio en los que se hace referencia a las inversiones extranjeras, la inversión en bienes raíces suele abrir el listado de referencias de inversiones extranjeras. Además, como se ha dicho, según el BIT del que se trate y la definición de inversor extranjero que se haya dado, podrá considerarse como inversor extranjero en el sector inmobiliario dominicano, desde la perspectiva de los instrumentos jurídicos internacionales, cualquier nacional o residente del Estado contratante que invierta en dicho sector, según lo definido. Ahora bien, como se ha dicho, las garantías de los acuerdos o tratados podrán depender del tipo de inversión que se realice en el referido mercado; pues las inversiones directas en bienes inmuebles (compra o gestión de bienes inmuebles) suelen ser las inversiones extranjeras por excelencia que encuentran amparo en los tratados, a diferencia de las inversiones indirectas (inversión de cartera, como la adquisición de títulos valores amparados en rentas de bienes inmuebles), que pueden encontrarse excluidas de las garantías de estos instrumentos. Por otra parte, en el plano nacional, conforme a la Ley 16-95, podría considerarse inversor inmobiliario extranjero, tanto a los nacionales o residentes de otros Estados, como a los propios nacionales dominicanos cuando realicen auto inversiones en bienes inmuebles a través de capital o fondos externos.

3.2 Persona jurídica

La delimitación de las personas jurídicas o morales suele ser más compleja que el establecimiento de las personas físicas en los tratados de inversión, pues no sólo se busca determinar aquellas entidades que pueden recurrir a los tratados de inversión, sino también excluir un determinado tipo de asociaciones o estrategias comerciales. Por ello, en la delimitación de las personas jurídicas se toma en cuenta la forma jurídica de las asociaciones, su finalidad y propiedad, pues la nacionalidad de la entidad misma por sí sola no se considera determinante, a razón de que pueden darse casos en los que sociedades nacionales de uno de los Estados contratantes estén conformadas y dirigidas en su mayoría por extranjeros o nacionales del otro Estado contratarte y viceversa[549].

[549] CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE COMERCIO Y DESARROLLO (UNCTAD), *Scope and Definition UNCTAD. Series on issues in International Investment Agreements II, op. cit.,* págs.14-17. "*The category of legal entities, can be defined to include or exclude a number of different types of entities. Entities may be excluded on the basis of their legal form, their purpose or their ownership. Differences in the legal form of an entity may be important to a host country in a variety of circumstances. The form of the entity determines, for example, which assets may be reached by creditors of the entity to satisfy debts and perhaps the extent to which the entity can be sued in its own name in the*

De lo anterior deriva que los criterios para la determinación de las personas jurídicas o legales consideradas como inversores extranjeros a los fines de los acuerdos de inversión, dependerán de los convenios e intereses de los Estados contratantes, resaltando entre las medidas más recurridas "el lugar de constitución y asiento principal de la entidad según las leyes del Estado en donde se organice, el domicilio principal, la dirección y control efectivo, así como el lugar del ejercicio real o actividades económicas efectivas"[550]. Entonces, a los fines de los acuerdos de inversión, puede decirse que el control efectivo de la persona jurídica es un verdadero determinante para su consideración como inversor extranjero en el Estado receptor de la inversión, aunque dicha entidad sustente la nacionalidad de dicho Estado. Incluso, amparado en el criterio de control de la entidad, la persona jurídica puede ser incluida o no en el ámbito de los convenios de inversión o tratados de libre comercio que regulen la inversión[551]. Este control efectivo de la sociedad no sólo se refiere a las sociedades constituidas en el territorio de uno de los Estados partes, no obstante, controladas de manera efectiva por nacionales del otro Estado parte, dígase una sociedad que a simple vista puede considerarse nacional del Estado donde invierte por haberse constituido de acuerdo a sus leyes, pero dirigida por nacionales del otro Estado; sino que también puede abarcar aquellas sociedades constituidas en un tercer Estado ajeno al convenio de inversión, pero controlada de manera efectiva por nacionales de uno de los Estados contratantes que invierta en el otro Estado contratante. Por ejemplo, siendo A y B Estados contratantes, para el primer caso, puede decir que se considerará inversor extranjero persona jurídica, a los fines del acuerdo, una sociedad mercantil constituida en el territorio de A, que invierta en el territorio de A, si se encuentra controlada por nacionales, naturales o jurídicos, del Estado B; y de igual manera, para el segundo caso, se consideraran como tales aquellas sociedades jurídicas constituidas en C, que operen en A, pero controladas por nacionales, naturales o jurídicos, del Estado B. Todo ello

---

courts. A host country may wish to exclude from the category of covered investors State-owned entities such as sovereign wealth funds or those entities that, because of legal limitations on liability or susceptibility to suit, are insulated from financial responsibility for any injuries that they may cause. In addition, the host country may require that the entity have real and effective commercial links with the home country party to the relevant IIA. In this way, only investors from that contracting party will have the right to protection under the agreement Indeed, corporate nationality may raise questions of its misuse, especially in the context of transnational corporate group structures".

[550] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, "Promoción y protección de las inversiones españolas en el extranjero: los APPRI", *op. cit.*, pág. 158.

[551] GARCÍA RODRÍGUEZ, Isabel, *La protección de las inversiones exteriores*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2005, págs. 148 y 149. En cuanto al control efectivo de las entidades mercantiles por parte de los nacionales del otro Estado parte, la referida autora señala que debe observarse si los inversores tienen facultad de designar a la mayoría de sus directores o dirigir legalmente de otro modo sus operaciones, tratándose de un control jurídico no económico, distinto al utilizado para delimitar el tipo de inversión extranjera de que se trata. En este mismo sentido, IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, "Promoción y protección de las inversiones españolas en el extranjero: los APPRI", *op. cit.*, pág. 159. Sostiene que en estos casos no es la persona jurídica la que se considera inversora del otro Estado contratante sino que es la inversión misma la que se considera efectuada por un inversor del otro Estado contratante, dígase es el inversor de la otra parte contratante el que controla la persona jurídica considerada inversor a los fines del acuerdo.

sobre la base de la relación o función administrativa de los nacionales o residentes de uno de los Estados contratantes, según sea el caso, en la administración de las referidas entidades.

En los propios acuerdos de inversión en los que participa la República Dominicana puede identificarse la estricta delimitación de las personas jurídicas o morales consideradas como inversores extranjeros a los fines de las protecciones o garantías derivadas de estos instrumentos. En su mayoría, estos definen a los inversores extranjeros personas jurídicas como "aquellas entidades constituidas de conformidad con las leyes del Estado parte contratante del que proceden; así como a aquellas que aun no constituidas de acuerdo a las leyes del Estado parte contratante del que proceden se encuentran contraladas, directa o indirectamente, por personas naturales o jurídicas nacionales del otro Estado contratante"[552]. En ese mismo sentido, pueden encontrarse delimitaciones en las que se enuncian qué tipo de entidades son las consideradas como inversores personas jurídicas, cubiertas por el acuerdo de inversión, como el caso de los acuerdos en los que se estipula como tal "aquellas entidades jurídicas, sociedades, corporaciones, asociaciones comerciales o cualquier otra entidad constituida según la legislación de una de las partes contratantes que tenga actividades económicas en el territorio de la otra parte contratante"[553]. En los acuerdos en que se recurre a la última delimitación, igual se hace la distinción de que aquellas entidades jurídicas constituidas de conformidad con las leyes de cualquier país, que sean controladas, directa o indirectamente, por nacionales de una de las partes contratantes, personas físicas o jurídicas, cuya sede se encuentre en el territorio de una de las partes contratantes y donde la persona jurídica ejerce su actividad económica efectiva, se consideraran inversores extranjeros a los fines de los acuerdos. Aunque también pueden mencionarse los acuerdos de antigua generación, en los que no se recoge la distinción del control corporativo como determinante del carácter de inversor extranjero persona jurídica, tal cual aquellos que comprenden estos inversores como "personas legales, compañías, asociaciones de compañía, sociedades mercantiles y otras organizaciones, según el derecho de cada parte contratante, que estén domiciliadas en el territorio de una parte contante e invierta en el otro Estado contratante"[554].

En cuanto a la delimitación de la persona jurídica como inversor extranjero, conforme con los criterios competenciales del CIADI, y según el artículo 25, literal b, del Convenio de Washington se considera como tal "toda persona jurídica que, en la fecha en que las partes prestaron su consentimiento a la jurisdicción del Centro para la

[552] En este grupo de definición de inversor, persona jurídica, podríamos señalar los acuerdos firmados entre la República Dominicana y: República Argentina, República de Francia, Reino de Marruecos, y el Reino de los Países Bajos.
[553] En este grupo de definición de inversor, persona jurídica, podríamos señalar los acuerdos firmados entre la República Dominicana y: República de Chile, República de Corea; República de Finlandia, República de Italia, República de Panamá, Confederación Suiza.
[554] En este grupo de definición de inversor, persona jurídica, podríamos señalar el acuerdo de inversión firmado entre la República Dominicana y el Reino de España.

diferencia en cuestión, tenga la nacionalidad de un Estado Contratante distinto del Estado parte en la diferencia, y las personas jurídicas que, teniendo en la referida fecha la nacionalidad del Estado parte en la diferencia, las partes Convenio hubieren acordado atribuirle tal carácter, a los efectos de este Convenio, por estar sometidas a control extranjero". Como puede verse, conforme con este criterio de delimitación sobresale la importancia del control efectivo de la entidad para la determinación de la persona jurídica establecida en el Estado receptor de la inversión como inversor extranjero a los fines del Convenio. De igual forma la determinación del control extranjero irá condicionada a una serie de criterios, como la participación en la empresa de nacionales de uno de los Estados contratantes, a través de acciones, participaciones o derechos a votos; así como respecto a las personas que ejercen las funciones de dirección y gestión de la entidad[555].

En cuanto a los fideicomisos, el FMI los considera como "una empresa[556], independientemente de si sustentan o no personalidad jurídica, si mantienen activos y pasivos en nombre de grupos de propietarios, o si su producción es escasa o inexistente"[557]. Dada esta consideración, sustentada en el reconocimiento de la existencia de sociedades y cuasisociedades, es preciso destacar que aunque las empresas constituidas jurídicamente son unidades institucionales; aquellas carentes de entidad jurídica, como los fideicomisos, pueden considerarse parte de unidades institucionales existentes, que incluso pueden operar en el plano transfronterizo. Al respecto, se mencionan casuísticas referentes a los proyectos de construcción, en los que, por ejemplo, de no considerarse las empresas que operan las construcciones como sucursales, de ser administrados desde el territorio de origen, los trabajos realizados a los residentes del territorio donde se realizan las operaciones podrían clasificarse como comercio internacional de construcción.

De manera específica, el Manual de Balanza de Pagos del FMI define el fideicomiso como un "convenio jurídico con aspecto de identidad jurídica, separado de los beneficiarios y los fideicomisarios, que da lugar a un patrimonio administrado por

[555] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras: el procedimiento arbitral en el CIADI*, *op. cit.*, pág. 107. Quien a su vez resalta la decisión sobre competencia de 24 de octubre de 1984, *ICSID Reports*, Vol. 2, 1992, págs. 349 y siguientes. "En el caso *Letco vs. Liberia*, se llegó a la conclusión de que la sociedad estaba controlada por intereses franceses, pues no solo porque la mayoría de los accionistas eran franceses, sino porque además el organigrama de la dirección de le entidad estaba ocupado casi en su totalidad por nacionales franceses".

[556] De la misma manera se considera en el artículo 201 del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), pues el fideicomiso se encuentra dentro de la definición de empresa. Para el TLCAN una empresa significa "cualquier entidad constituida u organizada conforme a la legislación vigente, tenga o no fines de lucro y sea de propiedad privada o gubernamental, incluidas las compañías, fideicomisos, participaciones, empresas de propietario único, coinversiones u otras asociaciones".

[557] FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, *Manual de Balanza de Pagos y Posición de Inversión Internacional, Sexta edición (MBP6)*, *op. cit.*, pág. 55. En ese mismo sentido, es preciso destacar que algunos acuerdos de promoción y protección de la inversión extranjera, de igual forma han considerado los fideicomisos como empresas a los fines de inversión, tal cual el caso del Acuerdo entre los Estados Unidos Mexicanos y la República de Panamá para la Promoción y Protección Reciproca de las Inversiones, de fecha 11 de octubre del 2005, entrada en vigencia en fecha 14 de diciembre del 2006.

un fiduciario en nombre de los beneficiarios y separado de las demás propiedades del albacea". Dígase, un instrumento jurídico por medio del cual se mantiene la propiedad a nombre de una o más partes con la obligación fiduciaria de salvaguardar los activos en beneficio de otras partes, así como rendir cuentas de los ingresos y los activos ante los beneficiarios. Por tanto, se consideran unidades institucionales separadas o cuasisociedades[558], en caso de haberse constituido en un territorio distinto del territorio de cualquiera de los beneficiarios[559]. Ahora bien, para que puedan considerarse inversión directa deberán cumplir determinados requisitos, entre estos que los beneficiarios dispongan de cierto control o propiedad del capital invertido, o simplemente que se apeguen al desarrollo de las actividades económicas señaladas como inversión por las normas o los tratados. Por ejemplo, se podrá considerar inversión extrajera aquellos fideicomisos constituidos por nacionales o residentes, según se trate, de un Estado distinto al de donde se constituye dicho patrimonio, siempre que estos inversores sustenten derechos de control o beneficios sobre el mismo.

Considerado el fideicomiso como una unidad institucional, que actúa a través de una unidad jurídica existente, entonces puede entenderse al patrimonio autónomo que deriva del mismo como un inversor, que aunque dentro del renglón de inversor persona jurídica, sin sustentar como tal personalidad jurídica, se le considera de tal manera por actuar por representación de una institución que, por lo general, sí dispone de personalidad jurídica, el fiduciario. Incluso existen acuerdos de promoción y protección recíproca de las inversiones que contemplan, de forma directa, los fideicomisos como empresas, tal cual el acuerdo entre México y Panamá, el cual establece que es una empresa "cualquier entidad constituida u organizada conforme al derecho aplicable, tenga o no fines de lucro y sea de propiedad privada o gubernamental, incluidas cualesquiera sociedades, fideicomisos, asociaciones, *partnerships*, empresas de propietario único, coinversiones u otras asociaciones"[560]. De lo que deriva, a su vez, que los fideicomisos se consideren como inversores extranjeros, e incluso que las personas físicas que invierten en estos[561], según los montos y demás requerimientos exigidos, se consideren inversores naturales a los fines del tratado.

---

[558] "Aquellos negocios que no están constituidos jurídicamente y que funcionan como si fueran una entidad separada de sus propietarios. Casi siempre existe una cuasisociedad si las operaciones se encuentran en una economía distinta de la economía de uno de los propietarios por lo menos, ya que la tributación, otras leyes y la comodidad son factores que suelen impedir que se entremezclen los negocios de residentes de distintas economías. Se aplica cuando se utiliza una sucursal, fideicomiso, sociedad de responsabilidad limitada o de otro tipo, u otra estructura jurídica". FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, *Manual de Balanza de Pagos y Posición de Inversión Internacional, Sexta edición (MBP6),op. cit.*, pág. 59.

[559] FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, *Manual de Balanza de Pagos y Posición de Inversión Internacional, Sexta edición (MBP6),op. cit.*, pág. 59.

[560] Artículo 1 del Acuerdo entre los Estados Unidos Mexicanos y la República de Panamá para la Promoción y Protección Reciproca de las Inversiones, de fecha 11 de octubre del 2005, entrada en vigor en fecha 14 de diciembre del 2006.

[561] SANDOVAL FERREIRA, Freddy Alberto, "Los fondos de inversión como instrumentos para atraer capital extranjero a Colombia", *Revista Temas Socio-jurídicos*, No. 43, 1998, págs. 43-52.

En el caso de la República Dominicana, tanto la ley que regula las inversiones extranjeras, como los acuerdos bilaterales de inversión y los acuerdos multilaterales de libre comercio que tratan las inversiones extranjeras son anteriores a la regulación de los fideicomisos como instituciones jurídicas viables para las inversiones en el país. Por ello, puede entenderse que no hayan sido contemplados en los referidos ordenamientos como inversor, mecanismos de inversión o institución al que se dirijan inversiones extranjeras. Por otra parte, según la Ley dominicana 189-11 y la práctica de la mayoría de los Estados que regulan la institución del fideicomiso en América Latina, estos si bien no poseen personalidad jurídica, deben funcionar por representación de una persona jurídica nacional del Estado en el que se llevan a cabo, lo que podría suponer en principio la imposibilidad de acceder a determinadas garantías derivadas de los tratados internacionales o acuerdos de inversión para asuntos contractuales mediante cláusulas paraguas contentivas en los tratados internacionales de inversión. Empero en este supuesto podría resolverse esta situación, según lo establecido en los BITs o TLCs, bien mediante el control económico o bien a través de la comprobación de un activo control directivo de la asociación, pues los fiduciarios, aunque actúan en su propio nombre, se deben a las indicaciones o mandatos de los fideicomitentes[562], que en estos supuestos pueden ser los inversores nacionales del otro Estado contratante. Es importante destacar, además, que las garantías convencionales generales contentivas en los BITs serán accesibles en todo caso para los inversores de fideicomisos respecto a los principios estipulados y las obligaciones asumidas por el Estado receptor de la inversión.

En este sentido, puede resaltarse el artículo 136, párrafo primero, de la referida Ley 189-11, que respecto a los fideicomisos de construcción de proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado, ordena la constitución de fideicomisos inmobiliarios como requerimiento constitutivo de la asociación pública privada a estos fines, aclarando que serán los fideicomitentes o beneficiarios (donde podrían ubicarse los inversores extranjeros) "el Estado, los acreedores financieros y demás inversores privados, siempre que éstos aporten al fideicomiso el o los inmuebles donde será desarrollado el proyecto en condiciones que garanticen su traspaso y/o los recursos necesarios para el desarrollo del mismo". En este precepto legal, puede encontrarse la consideración de la institución del fideicomiso como instrumento de inversión, y en el caso de inversiones extranjeras, además de cumplir con lo exigido en la referida norma, deberán ajustarse a la Ley 16-95, así como a los tratados de inversión que existan entre el Estado del que es nacional o residente el inversor, según se trate, y la República Dominicana.

[562] Por otra parte a través de la identificación del destino final de los beneficios pueden identificarse los intereses de las inversiones y su dirección.

A razón de lo anterior, es precio señalar que el Estado mexicano, por su experiencia en el empleo de la figura del fideicomiso, se ha referido al mismo en su Ley sobre inversión extranjera[563], por una parte, para facilitar la participación de los extranjeros en actividades vetadas por la propia normativa o meramente atribuibles a los nacionales; y por otra parte, para delimitar las participaciones extranjeras en patrimonios locales considerados como inversión extranjera. De este modo, contempla las llamadas "inversiones neutras"[564], que aunque permiten la participación de inversores extranjeros, a través de sociedades especiales o fideicomisos "no se computan para determinar el porcentaje de inversión extranjera en el capital social de sociedades mexicanas". Incluso, el artículo 19 de la referida norma, a los fines de evitar la consideración de inversor extranjero a los fideicomitentes extranjeros participantes en sociedades dedicadas a actividades exclusivas para nacionales, y con ello la cobertura de las garantías de los tratados y demás normas en materia de inversión, esclarece que a través del mecanismo de la "inversión neutra" sólo se podrán "expedir instrumentos de inversión que únicamente otorguen, respecto de sociedades, derechos pecuniarios a sus tenedores y, en su caso, derechos corporativos limitados, sin que concedan a sus tenedores derecho de voto en sus asambleas"[565]. Entonces para aquellos fideicomisos en los que el inversor extranjero sólo adquiere derechos económicos o rentas, como los REIT, no se consideraran inversiones extranjeras como tales, por lo que deberán resolverse en aplicación de las normas locales.

Lo anterior demuestra que el control extranjero en las sociedades o fideicomisos locales dará lugar a la consideración de inversor en caso de alcanzar o cumplir los parámetros establecidos para la consideración de las actividades económicas como inversión extranjera por la práctica jurisprudencial, a menos que la misma normativa haya vetado o prohibido las participaciones de este tipo de inversiones o inversores a través de los distintos instrumentos jurídicos, incluidos los fideicomisos. Que, como se ha visto, sirven para evitar el acceso de los extranjeros a las actividades prohibidas a los no nacionales, como el caso de la norma de inversión extranjera mexicana. Esto corrobora el análisis anterior de que las participaciones de los extranjeros, incluso en fideicomisos nacionales, que incidan en el control o en la dirección de la entidad podrán recurrir a las garantías propias de los inversores extranjeros respecto a su proporción de participación.

[563] Véase los artículos 18 a 22 de la Ley mexicana de Inversión Extranjera, publicada en el Diario Oficial de la Federación, en fecha 27 de diciembre de 1993. Reforma publicada en el *DOF* 15-06-2018.

[564] DE LA MORA SÁNCHEZ, Luz María, *Políticas para la atracción de inversión extranjera directa como impulsadora de la creación de capacidades locales y del cambio estructural. El caso de México*, Santiago: Nacionales Unidas, 2017, pág. 14

[565] "La Ley mexicana, sobre inversión extranjera, prohíbe inversiones extranjeras en determinadas categorías restringidas, incluso a través de fideicomisos, convenios, pactos sociales u otros mecanismos que otorguen derechos de control o participación alguna en empresas que desarrollen actividades calificadas como exclusivas para los nacionales o el Estado mexicano".

4. RECAPITULACIONES

1. La inversión extranjera es un elemento clave para la integración económica internacional, que constituye un medio directo y estable para las relaciones entre las economías mundiales. La misma se refiere a "cualquier tipo de activo mudado por los inversores, al territorio de la empresa receptora", que según la magnitud e influencia de la inversión en el capital de la empresa receptora se podrá clasificar en directa o indirecta. En cuanto a la inversión extranjera directa, esta se encuentra estrechamente relacionada con determinados instrumentos jurídicos financieros, haciendo la distinción que cuando se trata de instrumentos de cartera se comprenderá como inversiones indirectas. Dentro de la inversión extranjera directa destaca, además, la inversión inmobiliaria que permite a los inversores adquirir directamente bienes inmuebles para su detento y/o comercialización. No obstante, debido a la llegada de los nuevos mecanismos de inversión e instrumentos financieros (fondos inmobiliario, fideicomisos inmobiliarios de oferta pública, instituciones colectivas de inversión inmobiliaria, adquisición de títulos valores representativos de participación en sociedades de inversión inmobiliaria, etc.), las rentas producto de bienes inmuebles se podrán encontrar en el renglón de inversión indirecta, lo que arroja la importancia de estos bienes en el dinamismo económico internacional, y ponen en evidencia su capacidad como instrumentos de inversión extranjera de amplio radio, quizás con un mismo potencial que las inversiones directas.

2. Con carácter general, la inversión extranjera en la República Dominicana se encuentra regulada por la Ley 16-95, aunque de manera especial destacan distintas normativas según la materia de que se trate. Respecto a la inversión inmobiliaria, la referida norma establece que las inversiones extranjeras pueden destinarse a bienes inmuebles ubicados en la República Dominicana. En ese mismo sentido, la Ley 189-11 permite la participación extranjera en la estructuración de negocios a través de la figura del fideicomiso, por lo que se hace posible destinar la inversión extranjera a los fideicomisos inmobiliarios. Por otra parte, la referida normativa al promover el dinamismo del sector financiero, también introduce instrumentos hipotecarios y la posibilidad de fideicomisos de oferta pública, dentro de los que destacan los inmobiliarios. Es por ello que la inversión extranjera encuentra, en el ordenamiento jurídico dominicano, distintas opciones para la inversión directa o indirecta. No obstante, se entiende que el marco normativo dominicano actual, regulador de la inversión extranjera, amerita una ligera actualización y adecuación conforme a las novedades jurídicas y nuevas oportunidades de inversión extrajera en materia de vivienda.

3. De la alianza de los sectores público y privado pueden surgir proyectos de suma efectividad, por lo que su promoción y desarrollo debe ser constante. De igual manera, la inversión extranjera, actuando dentro del campo del sector privado, puede representar una oportunidad para el desarrollo de los distintos sectores rezagados o

campos de la economía en los que se requiere de inversión, tal cual la vivienda económica destinada a venta, alquiler, alquiler con opción a compra u otras formas de tenencia. Ahora bien, para lograr efectividad en estas relaciones, sin duda, el Estado deberá estar en condiciones de poder brindar a los inversores estabilidad política, social, jurídica y financiera de manera general, a lo que se pueden agregar cualesquier tipos de estímulos o incentivos fiscales. Lo que puede conducirse a través de las distintas modalidades de inversión, aprovechando los instrumentos jurídicos financieros de los que se dispone y fomentando el desarrollo del mercado de capitales y la inversión en derivados del mercado inmobiliario.

4. De todo lo anterior podemos concluir que en la República Dominicana debe incentivarse la inversión inmobiliaria, directa e indirecta, como estrategia para la reducción del déficit habitacional, pues esta es una problemática que fácil podría identificarse como insatisfecha, sustentándose, únicamente, en los fondos públicos o el capital privado nacional. El recurrir al capital extranjero podría ser un elemento clave para lograr mitigar las deficiencias habitacionales y para ello puede recurrirse además, tanto a los nuevos mecanismo de inversión como a los instrumentos financieros de los que dispone ya el marco normativo dominicano. Los inversores extranjeros, por ejemplo, de participar en fideicomisos inmobiliarios, de forma directa o indirecta, podrían contar tanto con incentivos fiscales como con seguridad adicional en cuanto a la estructuración de sus asociaciones en el país. Es por ello que en el capitulo V de la presente tesis se exponen las medidas necesarias para el buen desarrollo de estas inversiones y las reformas necesarias para poder impulsar su buen desarrollo.

CAPÍTULO III
PRINCIPALES MEDIOS DE PROTECCIÓN DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EXTRANJERA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

La República Dominicana es un Estado abierto a la inversión extranjera, que garantiza su buen desarrollo por medio de un tratamiento similar entre los derechos y obligaciones de los inversores nacionales y extranjeros. Dentro del marco jurídico dominicano que regula las inversiones extranjeras destacan tanto los tratados internacionales (BITs o TLC, que se tratarán más adelante) de los que es parte el Estado, como las normativas internas en la materia. En el plano internacional, el país es parte de distintos tratados bilaterales de inversión mediante los cuales garantiza a los Estados con los que ha contratado (Argentina, Chile, Corea, España, Finlandia, Francia, Italia, Marruecos, Panamá, Reino de los Países Bajos y Suiza, que se tratarán más adelante) determinados derechos y protección para sus nacionales o residentes, según se trate. En ese mismo sentido, el Estado también se ha integrado a distintos acuerdos de libre comercio (CARIFORUM-Comunidad Europea, DR-CAFTA, CARICOM, Centroamérica-República Dominicana; y República Dominicana-Panamá, que se tratarán más adelante) a través de los cuales también garantiza las inversiones extranjeras procedentes de cualquier Estado parte de estos acuerdos que se desarrolle en su territorio. En cuanto al plano nacional, las inversiones extranjeras se rigen, como se ha revisado, de manera principal, por la Ley 16-95 junto con su Reglamento de aplicación 214-04 y, de forma especial, por otras normas específicas para determinadas materias o incentivos al desarrollo nacional (Ley 158-2001, Decreto 950-01, Ley 28-2001, Ley 8-90, Ley 183/2002, Ley 189-11, entre otras, que se tratarán más adelante).

En cuanto a las inversiones inmobiliarias en la República Dominicana, cabe destacar que a diferencia de otros Estados (por ejemplo México) en el marco normativo dominicano actual no existen restricciones significativas, de manera expresa, a la inversión extranjera en inmuebles. Aunque podría decirse que en el artículo 41, literal k, del Decreto 359-12[566], existe una limitación indirecta al capital extranjero que invierta en empresas constructoras que constituyan fideicomisos inmobiliarios para la construcción de viviendas de bajo costo al establecer que "todo fideicomiso para viviendas de bajo costo deberá contar con una participación local de por lo menos 50% del patrimonio fideicomitido". Una medida que podría entenderse ante las actuales controversias y responsabilidades que derivan de la resolución de los conflictos contractuales entre Estado receptor de la inversión e inversor extranjero, ante todo cuando se trata de proyectos de desarrollo social e interés general. No obstante, tratándose de un Estado abierto a la inversión extranjera, esta medida de protección podría suplirse por otras menos restrictivas, por ejemplo, como la exigencia un mayor

[566] Que establece el Reglamento para la acreditación de proyectos de viviendas de bajo costo, publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10684, en fecha 16 de julio del año 2012.

compromiso social por parte de este colectivo en pro de ampliar las fuentes que satisfagan necesidades tan relevantes como las habitacionales.

Además, la inversión inmobiliaria, considerada inversión extranjera directa, en la República Dominicana, no tiene un tratamiento particular, por cuanto se somete a las estipulaciones generales del marco normativo dominicano, en su plano nacional e internacional. Por otra parte, puede decirse que, en la actualidad, las inversiones inmobiliarias dirigidas al país podrán encontrar un campo de actuación más amplio, debido a la relativamente reciente regulación de la Ley 189-11[567] sobre el mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, que incentiva la inversión en el sector financiero e hipotecario y que allana el camino para las inversiones inmobiliarias tanto directas como indirectas a través de los nuevos productos financieros e instituciones jurídicas introducidas mediante la referida norma. Es por cuanto la normativa dominicana que regula las inversiones extrajeras debe procurar ofrecer un escenario seguro y amplio para el pleno desarrollo del capital extranjero, incluyendo el mercado inmobiliario y financiero, de acurdo a los nuevos instrumentos jurídicos de los que se dispone y sus necesidades nacionales.

En ese mismo sentido, el tratamiento fiscal, nacional e internacional, resulta importante para los inversores extranjeros, sobre todo para los inversores dedicados al sector inmobiliario, tomando en cuenta que los inmuebles y sus rentas han sido desde el inicio de la tributación los bienes gravados por excelencia como fuentes de riqueza. Por ello, el Estado no debe enfocarse únicamente en resolver su tratamiento interno, más aun cuando se desea contar con la participación extranjera para la resolución de problemáticas habitacionales y el rescate de su parque habitacional general. En lo que respecta a la República Dominicana, si bien la Administración tributaria ha procurado la delimitación de una correcta tributación interna sobre los bienes inmuebles y sus rentas; a nivel internacional, para los inversores extranjeros, podría decirse que se encuentra rezagada en cuanto a la recomendación al Estado de la firma de más convenios para evitar la doble tributación y evasión fiscal y su tratamiento en general. En la actualidad la República Dominicana dispone de sólo dos acuerdos para evitar la doble tributación y evasión fiscal, uno firmado con el Reino de España y otro firmando con Canadá, los que resultan insuficientes al momento de atender el vertiginoso ritmo de la globalización y las fuentes desde donde emane el capital extranjero, que se pretenda invertir tanto en el sector inmobiliario como en cualquier otro sector dentro del territorio dominicano.

[567] Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 13 de julio del 2011.

1. Marco jurídico de las inversiones inmobiliarias extranjeras en la República Dominicana

1.1. Marco normativo interno de la República Dominicana en materia de inversión extranjera

La República Dominica posee una histórica presencia de inversión extranjera directa, siendo la segunda mitad de la década de los 90 el periodo donde los flujos de dicha actividad alcanzaron su mayor puntuación, insertando al país en el mercado del comercio internacional y posicionándolo como el principal destino de inversión del Caribe, especialmente como receptor de capital extranjero. Esto a razón de que el Estado dominicano ha brindado desde entonces a los inversores foráneos ubicación comercial estratégica, estabilidad de la inversión, un escenario idóneo de crecimiento económico, determinantes sectoriales, estímulos fiscales, liberación de impuestos aduaneros, una constante reducción de restricciones en el ambiente de negocios, así como seguridad jurídica y financiera en cuanto a la inversión y el retorno del capital conjuntamente con sus dividendos[568]. En ese mismo sentido, distintas reformas estructurales consolidaron al país, en la referida época, como principal polo de atracción de capital en todo el Caribe; reformas que abarcaron diversas aéreas entre las que destacan la comercial, tributaria, laboral, financiera, las institucionales y las relativas al mercado de capital; logrando avances como la liberalización comercial, la desregulación de actividades productivas y de servicios, privatización y modernización de instituciones públicas[569].

Desde la inserción de la República Dominicana en el comercio internacional y hasta finales del siglo XX, la inversión extranjera recibida en el país se centralizó en la producción agrícola de azúcar, café, tabaco y explotaciones mineras, así como en la industria manufacturera, principalmente textil, a lo que se debe el amplío desarrollo de las zonas francas y las telecomunicaciones. No obstante, al cierre del referido siglo los flujos de inversión extranjera hacia la República Dominicana comenzaron a concentrarse en subsectores de servicios. Este fenómeno cobró fuerza con los procesos de apertura, liberalización, modificación de las condiciones regulatorias y puesta en marcha de procesos de privatización en la provisión de servicios públicos, lo que influenció en la desviación de una importante cantidad de flujos de capital extranjero hacia las industrias eléctricas y de telecomunicaciones, comercio minorista, y en menor medida hacia la producción y desarrollo de infraestructuras y servicios financieros. Del

[568] VERGARA M., Sebastián,"La inversión extranjera directa en República Dominicana y su impacto sobre la competitividad de sus exportaciones", *Informe de Inversión Extranjera 2003, CEPAL serie desarrollo productivo,* No. 151, Unidad de Inversiones y Estrategias Empresariales, Santiago: Publicaciones de las Nacionales Unidas, 2004, pág. 5.

[569] VERGARA M., Sebastián, "La inversión extranjera directa en República Dominicana y su impacto sobre la competitividad de sus exportaciones", *op. cit.,* págs. 13 y 14.

mismo modo, estos cambios coincidieron con la época en que la inversión en el turismo se posicionó de manera significativa[570].

El Estado dominicano a través de su conjunto normativo, medidas y políticas públicas, reconoce la importancia que supone la inversión extranjera y la transferencia de tecnología que ella supone para el desarrollo de la economía y el progreso social del país. Lo anterior, debido a que se entiende que favorece la generación de empleo y divisas, promueve el proceso de capitalización y aporta métodos eficientes de producción, comercio y administración, por lo que procura su desarrollo en un ambiente de igualdad frente a las inversiones nacionales. De manera principal las inversiones extranjeras son reguladas por las disposiciones de La Ley 16-95, sobre Inversión Extranjera, y su reglamento de aplicación contenido en el Decreto 214-04[571].

La referida Ley define las inversiones extranjeras como "aquellos aportes provenientes del exterior, propiedad de personas físicas o jurídicas extranjeras o de personas físicas nacionales residentes en el exterior, al capital de una empresa que opera en el territorio nacional"[572]. Conforme con esta normativa, las inversiones extranjeras pueden asumir formas de aportes en moneda, en naturaleza o tecnológicas, así como a través de los instrumentos financieros[573] autorizados por la Junta Monetaria. En ese mismo sentido, dicha normativa establece los destinos de las referidas aportaciones entre los que figuran el capital de empresas existentes o nuevas, los bienes inmuebles y la adquisición de activos financieros.

En la República Dominicana no se permiten las inversiones extranjeras en ciertos sectores claves de control, como lo son la disposición y desechos de basuras tóxicas, peligrosas o radiactivas no producidas en el país; las actividades que afecten la salud pública y el equilibrio del medio ambiente del país; y la producción de materiales y equipos directamente vinculados a la defensa y seguridad nacionales, salvo autorización expresa del Poder Ejecutivo. Del mismo modo, para aquellas actividades abiertas a la inversión extranjera que pudieran ocasionar daños al ecosistema nacional, se les exige ir acompañadas de un proyecto de recuperación y acción para evaluación y autorización de las autoridades correspondientes[574].

---

[570] VERGARA M., Sebastián,"La inversión extranjera directa en República Dominicana y su impacto sobre la competitividad de sus exportaciones", *op. cit.*, págs. 9 y 29.
[571] Reglamento de aplicación del registro de la inversión extranjera en República dominicana, de fecha 11 de marzo de 2004. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10272.
[572] Artículo 1 de la Ley No. 16-95, sobre inversión extranjera de la República Dominicana, de fecha 20 de noviembre del 1995.
[573] Se refiere a todos aquellos instrumentos que se intercambian en los mercados financieros, tales como pagarés, bonos, certificados, acciones y letras de cambio, entre otros, a los que la Junta Monetaria les atribuya la categoría de inversión extranjera conforme a sus reglamentos.
[574]Artículos 3 y 5 de la Ley No. 16-95, sobre inversión extranjera en la República Dominicana.

Con relación al capital invertido en territorio dominicano y sus ganancias derivadas, la normativa establece un trato de plena igualdad con los nacionales y el derecho de la repatriación total tanto del capital como de las utilidades resultantes a su país de origen, sin previa autorización o procedimientos especiales[575], siempre y cuando se hayan completado los pagos impositivos sobre las rentas correspondientes. El inversor tiene la obligación de cumplir con la declaración de utilidades comprendidas en el año fiscal debidamente certificada por un contador público autorizado, especificando el porcentaje de dichas utilidades que fue objeto de remisión, así como contar con comprobación documental del saldo de los compromisos tributarios y certificado de registro de inversión, documento exigido por las entidades bancarias para el procesamiento de la repatriación del capital y las ganancias[576], que debe solicitarse ante el Centro de Exportación e Importación de la República Dominicana (CEI-RD), dentro de los primeros ciento ochenta (180) días de realizada la inversión[577] en el país. En ese mismo sentido, las inversiones en territorio dominicano cuentan con el apoyo del Organismo Multilateral de Garantías de Inversión del Banco Mundial, (OMGI, en inglés *Multilateral Investment Guarantee Agency*, MIGA)[578], así como con la protección del *Overseas Private Investment Corporation,* (OPIC)[579], de los Estados Unidos en caso de que el inversor precise de algún tipo de protección al respecto[580].

[575] OMC, Organización Mundial del Comercio, "Examen de las políticas comerciales, República Dominicana", WT/TPR/S/319/Rev.1, 2015, pág. 9.

[576] ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL COMERCIO, "Examen de las políticas comerciales República Dominicana", *op. cit.,* pág. 4.

[577]Artículo 3 del Decreto 214-04, Reglamento de aplicación del registro de la inversión extranjera en República dominicana, de fecha 11 de marzo de 2004. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10272.

[578] Es un organismo perteneciente al Banco Mundial cuyo objetivo principal es promover y facilitar la inversión extranjera directa privada en países en desarrollo, otorgando garantías a los inversores contras riesgos no comerciales como la expropiación, inconvenientes en las transferencias cambiarias, violaciones de contratos, disturbios políticos o sociales graves. Esto por medio de un seguro de hasta quince (15) años tratándose de inversiones procedentes de los países miembros de este grupo y destinadas a países en vía de desarrollo, persiguiendo el desarrollo economía y la reducción de la pobreza de las economías receptoras y el fortalecimiento de la seguridad de los inversores, creando un ambiente equilibrado entre los beneficios y riesgos que acarrean esta actividad. Lo anterior con la finalidad de dirigir inversión extranjera y reactivar los entornos operativos difíciles, animando la inversión proveniente de países desarrollados hacia los países en vía de desarrollo. Consultado en las páginas oficiales del Banco Mundial y de Bretton Woods Proyect, enlaces respectivos https://www.miga.org/, http://www.brettonwoodsproject.org/es/2010/10/art-567041/, en fecha 20/12/2017, 16:15 P.M.

[579] Es una institución financiera de desarrollo del gobierno de los EE. UU., que procura movilizar capital privado para la resolución de problemas graves de desarrollo, ayuda a las empresas estadounidenses a establecerse y emprender en mercados emergentes , de modo que incentiva a la catalización de la inversión exterior y al retorno de sus beneficios. Esta institución brinda financiamiento a los proyectos de inversión en el extranjero y seguro contra riesgos políticos. Ver https://www.opic.gov/, consultado en fecha 20/12/2017, 17:30 P.M.

[580] ULISES CABRERA, Abogados y Notaría, *Guía de incentivos fiscales de la República Dominicana*, Santo Domingo, 2012.

De manera particular y conforme con el objeto del negocio de que se trate, destacan en materia de inversión, normativas como la Ley 158-2001[581], sobre fomento al desarrollo turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad, que estimula las inversiones en el sector del turismo. Dentro de las actividades, cuyo desarrollo se persigue, destacan la instalación de complejos hoteleros, la construcción de centros para el uso de masas, como instalaciones para convenciones, ferias, congresos internacionales, festivales, espectáculos y conciertos; empresas dedicadas a la promoción de cruceros cuyo puerto madre de origen y destino sea especificado por la normativa local, la construcción de parques de diversión, temáticos o ecológicos, la construcción y/o operación de las infraestructuras portuarias y marítimas al servicio del turismo, la construcción y/o operación de infraestructuras turísticas, tales como acuarios, restaurantes, campos de golf, instalaciones deportivas y cualquier otra que pueda ser clasificable como establecimiento perteneciente a las actividades turísticas.

La referida Ley exonera a las personas físicas o jurídicas que desarrollen las actividades comerciales anteriormente descritas del pago del cien por ciento (100%), por un periodo de quince (15) años, de los impuestos correspondientes a las rentas, las tasas por constitución o aumento de capital de una sociedad cuyo objeto comercial sea el desarrollo de una de las actividades señaladas por la referida ley, los impuestos por transferencias inmobiliarias, impuestos sobre vivienda suntuarias o solares no edificados, así como las tasas o cuotas por la confección de los planos y supervisión de las obras a ser ejecutadas en proyectos turísticos. Del mismo modo, exime del pago de los impuestos de importación y otros impuestos tales como tasas, derechos, recargos, incluyendo el impuesto a las transferencias de bienes industrializados y servicios (ITBIS), que fueren aplicables sobre las maquinarias, equipos, materiales y bienes muebles que sean necesarios para la construcción y para el primer equipamiento y puesta en operación de la instalación turística de que se trata. Las personas físicas o jurídicas podrán deducir de su renta neta imponible el monto de sus inversiones en proyectos turísticos comprendidos dentro del ámbito de la referida Ley.

El radio de alcance de los beneficios fiscales que otorga la referida Ley fue ampliado, de manera que se incluyeron las actividades comerciales destinadas a alojamientos turísticos u otras facilidades o actividades de cualquier naturaleza, construidas o fomentadas para complementar las mismas, tales como villas, solares, lotes, apartamentos, amarres para embarcaciones etc., siempre que las mismas estén destinadas a ser operadas por 1os promotores o desarrolladores o vendidas a otras personas físicas o jurídicas, siempre que formen parte de un proyecto clasificado como

[581] Modificada por la Ley No. 195-13, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10739, de fecha 20 de diciembre del 2013, que modifica varios artículos de la Ley No. 158-01 del 9 de octubre del 2001, sobre Fomento al Desarrollo Turístico para los Polos de Escaso Desarrollo y Nuevos Polos en provincias y localidades de gran potencialidad.

turístico[582]. Medida con la que se fomenta la construcción habitacional destinada al alojamiento turístico debido a la carencia de unidades conforme a la demanda.

En ese mismo lineamiento, el Estado dominicano en pro de incentivar y promover la inversión extranjera y colocar al país como destino accesible para los extranjeros que quieran emprender actividades comerciales e incluso radicarse junto a sus familiares o asociados, ha aprobado el Decreto 950-01[583], el cual otorga la posibilidad de adquirir tanto para sí mismo, como para sus dependientes familiares, representantes legales o empleados calificados, un permiso de residencia por motivos de inversión, con todos los beneficios, derechos y deberes adquiridos por los extranjeros mediante los permisos de residencia contemplados en la Ley 95 sobre inmigración[584]. Este programa ha sido dirigido, principalmente, a aquellos inversores que destinan al país sumas que superen los doscientos mil dólares americanos (US$200,000.00) o su equivalencia en la moneda nacional o cualquier otra moneda de cambio internacional aceptada por el Banco Central de la República Dominicana[585]. Para la validez de estas inversiones, las mismas deben procesarse mediante aportes al capital de una empresa nueva o ya existente, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Código de Comercio de la República Dominicana y bajo las formas establecidas por la Ley 16-95 sobre inversión extranjera.

Por otra parte, tal cual se ha dicho anteriormente, el Estado dominicano empeñado en dinamizar las zonas aisladas y carentes de desarrollo del país, a través de opciones laborales y oportunidades de desarrollo para sus habitantes, introdujo mediante la Ley 28-2001[586], incentivos a la inversión e instalación de empresas en zonas asiladas o especiales para el desarrollo fronterizo. De tal manera, que todas aquellas empresas instaladas o que se instalen en las demarcadas zonas fronterizas o de extrema pobreza y carente de desarrollo, gozan de la exención de un cien por ciento (100%) del pago de los impuestos internos, de aranceles aduaneros sobre materias primas, equipos y maquinarias, así como cualquier tipo de impuesto, durante un período de veinte (20) años, conforme los reglamentos de procedimiento. A dichas empresas se les otorga, además, la exoneración de un

[582] Ley No. 184-02, de fecha 29 de octubre del 2002, que introduce modificaciones a la Ley No. 158-01, de fecha 9 de octubre del 2001, de fomento a1 desarrollo de nuevos polos turísticos en la República Dominicana. Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10184.

[583] Decreto No. 950-01, que establece el Reglamento para la aplicación de los artículos 5, 6 y 7 de la ley No. 95 del 1939, que crea el permiso de residencia a través de la inversión. Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10102, de fecha 20 de septiembre del año 2001.

[584] Ley de inmigración No. 95, de fecha 14 de abril del 1939, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 5299, actualizada con todas las modificaciones hasta la fecha de esta publicación (año 1984).

[585] Artículo 3, Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 950-01, de fecha 20 de septiembre del 2001, que establece el Reglamento para la aplicación de los Artículos 5, 6 y 7 de la Ley No. 95 del 1939, que crea el Permiso de Residencia a través de la Inversión.

[586] Ley 28-01 que crea una zona especial de desarrollo fronterizo, que abarca las provincias de Pedernales, Independencia, Elías Piña, Dajabón, Montecristi, Santiago Rodríguez y Bahoruco. Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10072, de fecha 1ero. de febrero del año 2001.

cincuenta por ciento (50%) del pago de libertad de tránsito y uso de puertos y aeropuertos[587].

En ese mismo sentido, mediante la Ley 8-90[588], y su reglamento de aplicación 366-97[589], la administración pública estimuló la instalación de zonas francas dedicadas a la producción de bienes y servicios por medio de exoneraciones de impuestos y flexibilidades fiscales. Por cuanto la referida ley expresa que de manera especial aquellas empresas cuya producción tengan como destino el mercado externo, bajo mecanismos de zonas francas, se beneficiaran de la excepción del pago de los impuestos aduaneros y obligaciones de hasta un cien por ciento (100%). Dentro de estas exoneraciones resaltan el pago del impuesto sobre la renta; los impuestos sobre la construcción, los contratos de préstamos y sobre el registro y traspaso de bienes inmuebles a partir de la constitución de la operadora de zona franca correspondiente; el pago de impuestos sobre la constitución de sociedades comerciales o de aumento del capital de las mismas; el pago de impuestos municipales creados que puedan afectar estas actividades; todos los impuestos de importación, aranceles, derechos aduaneros y demás gravámenes conexos que afecten las materias primas, equipos, materiales de construcción, partes de edificaciones, equipos de oficina, etc., cuyo destino sea la construcción, habilitación o puesta en marcha de las zonas francas; de todos los impuestos de exportación o reexportación existentes[590]; el impuesto de patentes, sobre activos o patrimonio; el impuesto de transferencia de bienes industrializados y servicios (ITBIS); las tasas consulares para toda importación destinada a los operadores o empresas de zonas francas; el pago de impuestos de importación, relativos a equipos y utensilios necesarios para la instalación y operación de comedores económicos, servicios de salud, asistencia médica, guardería infantil, de entretención o, amenidades y cualquier otro equipo que contribuya al bienestar de la clase trabajadora; el pago de impuestos de importación de los equipos de transporte que sean vehículos de carga, colectores de basura, microbuses, minibuses para el transporte de empleados, condicionados a su retención por un periodo mínimo de cinco (5) años[591].

[587] Artículo 2, párrafo, de la Ley No. 28-01 que crea una Zona Especial de Desarrollo Fronterizo, que abarca las provincias de Pedernales, Independencia, Elías Piña, Dajabón, Montecristi, Santiago Rodríguez y Bahoruco, de fecha 1ero. de febrero del 2001. Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10072.

[588] Ley No. 8-90, sobre el Consejo Nacional de Zonas Francas, de fecha 15 de enero del 1990, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 9775, modificada por la Ley 56-07, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10416, de fecha 4 de mayo del 2007.

[589] Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 366-97, Reglamento de aplicación de la Ley No. 8-90, sobre el Consejo Nacional de Zonas Francas, de fecha 15 de enero del 1990, revisado y arterializado en fecha 4 de diciembre del 2007.

[590] Excepto los productos sometidos a régimen arancelario superior al veinte por ciento (20%), así como aquellos fabricados con materia prima gravada.

[591] Artículo 24 de la Ley No. 8-90, sobre el Consejo Nacional de Zonas Francas, de fecha 15 de enero del 1990, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 9775, modificada por la Ley 56-07, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10416, de fecha 4 de mayo del 2007.

En ese mismo sentido, destacan los incentivos otorgados por la administración pública dominicana a aquellas operadoras y empresas de zonas francas que deseen construir viviendas para empleados y trabajadores en la región fronteriza y/o cualquier otra provincia de interés prioritario. Por cuanto, a juicio del Consejo Nacional de Zonas Francas, tales operadoras y empresas podrían merecer un tratamiento preferencial que les llevaría a gozar de la exoneración del cien por ciento (100%) de los impuestos que gravan los materiales de construcción importados, así como de equipos que sean necesarios para construir dichas viviendas. Del mismo modo, se estimula a los inversores a reinvertir sus beneficios en el establecimiento de zonas francas, por medio de exoneraciones fiscales. En cuanto a las inversiones en acciones, títulos o valores la referida normativa establece que deberán permanecer como tales durante un período no menor de tres (3) años y el monto invertido, beneficiado de las exenciones, no podrá ser devuelto a los inversores por ningún organismo directo o indirecto antes de dicho período. Estas inversiones deberán concentrarse en: construcción de edificios, compra y desarrollo de terrenos, de equipos, materiales de construcción y/o capital de trabajo.

En ese mismo orden, la Ley 183/2002[592], sobre Código Monetario y Financiero de la República Dominicana, regula y admite la participación de personas extranjeras o radicadas en el exterior, físicas o jurídicas, en actividades de intermediación financiera en el país. La Junta Monetaria podrá autorizar la intervención de capital extranjero en cuanto a los negocios relacionados con las finanzas en cuatro distintas modalidades: a) mediante la adquisición de acciones en bancos múltiples y entidades de crédito existentes; b) mediante la constitución de entidades de intermediación financiera de carácter accionario; c) bajo la modalidad de filial, mediante el establecimiento de bancos múltiples y entidades de crédito propiedad de bancos y otras entidades financieras; y d) mediante el establecimiento de sucursales de bancos constituidos con arreglo a las legislaciones de otros países[593].

En este mismo lineamiento, la Ley 189-11[594] sobre el mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, en pro de incentivar la inversión en el sector financiero e hipotecario, contempla el tratamiento de las inversiones en esta línea de negocios, tanto para locales como para los extranjeros, de la misma forma que la Ley 19/2000[595], sobre mercado de valores, modificada por la Ley 249-17, por cuanto exime

[592] Ley No.183-02, que aprueba la ley monetaria y financiera de la República Dominicana, de fecha 21 de noviembre del 2002. Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10187, en fecha 21 de noviembre del 2002.
[593] Artículo 39, numerales del 1-4 de la Ley No. 183-02.
[594] Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 13 de julio del 2011. Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10628, en fecha 16 de julio del 2011.
[595] La referida Ley, en sus artículos del 122 al 124, establece la liberación impositiva o carga respecto a los beneficios resultantes de las inversiones, locales o extranjeras, en instrumentos de rentas fijas a través de la bolsa. Del mismo modo exime a los inversores extranjeros del pago de impuestos respecto a las ganancias de sus inversiones en instrumentos financieros autorizados por la superintendencia de valores. De igual forma esta norma estima las operaciones de compra y venta de valores aprobados por la Superintendencia de Valores, y sus rendimientos, libres del pago de cualquier tipo de impuesto de

a los inversores del pago de los impuestos relacionados con los rendimientos generados por instrumentos de rentas fijas y dividendos percibidos por las inversiones que realicen. Por tanto, no se encuentran sujetos a retenciones en la fuente en el momento de ser pagados o acreditados en cuentas a favor de personas residentes o no residentes en la República Dominicana.

En relación con la referida ley, sobre el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, es importante resaltar que la misma inserta en la legislación dominicana figuras jurídicas e instrumentos financieros de inversión inmobiliaria propios para incentivar la inversión local, así como para atraer capital e inversión extranjera al sector financiero. Tal es el caso del fideicomiso, estructura jurídica a través de la cual se pueden implementar proyectos de inversión a gran escala, mediante la división de aportaciones respecto de sus intervinientes, por medio de un sujeto de control que brinde seguridad y administre tales proyectos conforme a un grado determinado de factibilidad, rentabilidad e ingresos. Todo ello a razón de que los bienes dados en fideicomiso constituyen un patrimonio separado del de sus intervinientes. En ese mismo sentido, tomando en cuenta que la dinamización del mercado financiero, especialmente el hipotecario, es primordial para el desarrollo económico de un Estado, esta normativa recoge los preceptos legales referentes a los instrumentos financieros difuminados por todo el acervo jurídico local, de forma que regula la implementación de los principales mecanismos jurídico-financiaros de inversión o comercialización de deudas hipotecarias de manera directa; incentivando el desarrollo e implementación activa de los instrumentos de valores de oferta pública e instrumentos de captación de valores destinados al desarrollo hipotecario.

Se procura implementar la figura jurídico-financiera del fideicomiso como plataforma de estructura costo eficiente tanto en la promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios, como en el sector inmobiliario y financiero en general. De donde sale a relucir la importancia de la inversión extranjera, directa e indirecta, pues este mercado, junto a los instrumentos introducidos por la Ley 189-11, permite una dinámica participación de capital privado en todas sus facetas.

Al marco normativo referente a la inversión extranjera en la República Dominicana, se debe agregar la Ley 171-07[596], sobre incentivos especiales a los pensionistas[597] y rentistas[598] de fuente extranjera, que otorga a los rentistas o

transferencia de títulos o valores, así como de cualquier tipo de retención contenida en el artículo 309 del Código Tributario dominicano, referente a dividendos de fuentes locales.

[596] Ley No. 171-07, sobre incentivos especiales a los pensionados y rentistas de fuente extranjera, de fecha 13 de julio del 2007, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10425.

[597] De acuerdo con el artículo 1, literal a, de la mencionada Ley 171-07, se consideran como pensionistas "las personas extranjeras o dominicanas, beneficiarias de una renta mensual correspondiente a una pensión o jubilación de un gobierno, organismo oficial o empresa privada de origen extranjero, que han manifestado su intención de trasladar su residencia definitiva al país y recibir los beneficios de su pensión o retiro en la República Dominicana".

pensionistas de fuentes extranjeras los mismos beneficios que la Ley 16-95 de inversión extranjera concede a los inversores. Entre estos el acceso a los programas de residencia por inversión, que concede a los inversores residencia definitiva en un plazo de cuarenta y cinco (45) días[599]; la exoneración de los impuestos o aranceles respecto de los bienes del hogar o personales del inversor[600]; y la exoneración parcial de los impuestos a los vehículos de motor[601].

A estos beneficios, se añaden los siguientes:

a) exención de los impuestos sobre transferencias inmobiliarias, para la primera propiedad adquirida;
b) exención del cincuenta por ciento (50%) de los impuestos sobre hipotecas, cuando las instituciones financieras debidamente reguladas por la Ley monetaria y financiera sean las entidades acreedoras;
c) exención del cincuenta por ciento (50%) del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria;
d) exención de los impuestos que graven el pago de dividendos e intereses, generados en el país o en el extranjero; y
e) exención del cincuenta por ciento (50%) del impuesto sobre ganancia de capital, siempre y cuando el rentista sea el accionista mayoritario de la compañía que sea sujeto del pago de este impuesto y que dicha sociedad no se dedique a actividades comerciales o industriales.

Para el aprovechamiento de los beneficios de la referida Ley 171-07, estos sujetos deberán cumplir determinados requisitos, entre estos que el pensionista reciba un ingreso mensual no menor de mil quinientos dólares (US$1,500.00); y el rentista, una suma mensual correspondiente a dos mil dólares (US$2,000.00) o su equivalente en moneda nacional. A las sumas señaladas deberán añadírsele doscientos cincuenta dólares (US$250) por cada persona dependiente del rentista que este someta a sus beneficios.

---

[598] De acuerdo con el artículo 1, literal a, de la mencionada Ley 171-07, se consideran como rentistas "las personas que gozan de rentas estables, permanentes, generado o proveniente del exterior por cualquiera de las siguientes razones: a) depósitos y/o inversiones en bancos establecidos en el exterior; b) remesas provenientes de instituciones bancarias o financieras del exterior; c) inversiones en empresas establecidas en el exterior; d) remesas originadas de bienes raíces; e) intereses percibidos de títulos emitidos en moneda extranjera generadas en el exterior, que se encuentren en instituciones financieras legalmente autorizadas para operar en la República Dominicana; f) beneficios obtenidos por inversiones en títulos emitidos en moneda extranjera y/o nacional, con el Estado o sus instituciones, siempre y cuando el capital haya sido generado en el exterior y se realice el cambio de moneda en cualquiera de las instituciones financieras del país; g) intereses, renta o dividendos de inversiones mobiliarias o inmobiliarias realizadas en la República Dominicana, cuyo principal haya sido generado o devengado principalmente en el exterior".

[599] Decreto No. 950, de fecha 20 de septiembre del 2001.

[600] Ley No. 14-93, que aprueba el arancel de aduana de la República Dominicana, de fecha 26 de agosto de 1993, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 9864.

[601] Ley No. 168, de fecha 27 de mayo de 1967, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 9038.

1.2 Los Tratados Bilaterales de Inversión (BITs) o Acuerdos para la Promoción y Protección Recíproca de Inversiones (APPRIS) y los Acuerdos Multilaterales de Inversión con referencia a las inversiones inmobiliarias extranjeras

1.2.1 Concepto y funciones

La inversión inmobiliaria extranjera, directa o indirecta, demanda seguridad, estabilidad y neutralidad, respecto a su tratamiento en el Estado en el que se pretende desarrollar. El carácter fijo de los bienes raíces, en el caso de las inversiones extranjeras directas, podría resultar incluso un elemento sobresaliente en estas actividades económicas, ante todo por la vinculación tan estrecha del territorio con la soberanía del Estado receptor, lo que podría preocupar al inversor, incluso respecto del modo de resolución de las diferencias surgidas con dicho Estado soberano. Ahora bien, tomando en cuenta que las inversiones inmobiliarias extranjeras, en toda su amplitud, se pueden encontrar protegidas por las prerrogativas emanadas de los Acuerdos Bilaterales de Inversión y Tratados Multilaterales de Inversión o integración económica en los que participe el Estado receptor de la inversión junto al Estado de procedencia del inversor, el inversor extranjero puede encontrar en ello cierto amparo para su inversión inmobiliaria.

Los derechos reconocidos a los inversores extranjeros, tanto en los acuerdos bilaterales como en los tratados regionales, se extienden a las inversiones inmobiliarias extranjeras. En efecto, estos tratados, por lo general, al delimitar el alcance de los mismos inician reconociendo la inversión inmobiliaria dentro de las principales inversiones extranjeras al alcance de los referidos instrumentos, actividad que se extiende además a los derivados de esta, a menos que de manera expresa se excluyan. No obstante, cabe destacar que al igual que cualquier otro tipo de inversión, los derechos recogidos en estos tratados tienden a ser generales y se concentran en que el Estado anfitrión ofrezca al inversor huésped condiciones de trato justo y equitativo, sin ningún tipo de discriminación, seguridad de su inversión y protección respecto a posibles expropiaciones o contingencias. De igual modo, se ofrece al inversor la posibilidad de resolver las diferencias que resultaren del desarrollo de su inversión en el territorio del Estado receptor en un foro internacional, mediante mecanismos de arbitraje, pues el Estado receptor suele ceder la exclusividad soberana de la jurisdicción de sus tribunales, en caso de que ese sea el interés del inversor. Para algunos Estados, se trata de otorgar la facultad de elección a los inversores entre resolver sus diferencias en tribunales nacionales o internacionales respecto al Estados receptor de la inversión.

Estas facultades que posee el inversor de elegir el foro de resolución de las diferencias, así como las reglas de arbitraje, han generado controversia, de modo que para algunos Estados empieza a parecer muy amplia la jurisdicción de los foros internacionales respecto a sus asuntos internos; pues aunque se entiende que se trata de mecanismos complementarios del marco jurídico nacional y que corrigen sus debilidades jurídicas frente a otros Estados, de igual modo empiezan a extenderse más allá de la mera constatación del cumplimiento de las obligaciones de los acuerdos o tratados firmados por los Estados cuestionados. En cuanto a la inversión inmobiliaria, por tratarse de un asunto cuyo objeto recae en la exclusividad jurisdiccional nacional del Estado receptor, por lo menos las inversiones directas que son las frecuentemente reconocidas por estos instrumentos jurídicos, podría cuestionarse la competencia de los foros internacionales y que, en caso admisible, la necesidad de que se limite a la evaluación del trato acordado; así como a la exigencia del reconocimiento y aplicación de los derechos adquiridos por el inversor a través de los tratados, sin extenderse a ordenar o disponer sobre los bienes en cuestión.

Ahora bien, todo el contexto podría cambiar dependiendo del vehículo utilizado para la materialización de las inversiones extranjeras, por ejemplo, la estructuración de inversiones por medio de fideicomisos inmobiliarios de administración[602] y gestión de dominio por parte de un fiduciario privado[603], podrían significar que las contrataciones o inversiones con un extranjero se gestionen directamente entre dos sujetos de Derecho privado[604], al ceder el Estado el dominio de los bienes a un fiduciario ajeno al poder público. De esta manera, el Estado quedaría únicamente como beneficiario de las

[602] Fideicomisos creados para la gestión y conservación de los bienes con la finalidad de materializar determinados emprendimientos inmobiliarios u otras actividades relacionadas.

[603] GARCÍA TERVIJANO FOS, José Antonio, "Aspectos de la Administración Económica", *RAP, Revista de Administración Pública*, No. 12, 1953, pág. 29. Mencionado por BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público", *op. cit.*, pág. 227.

[604] DE LA RIVA, Ignacio, "Nuevos modelos de financiación de infraestructuras públicas", *Revista Digital de Derecho Administrativo*, No. 17, 2017, págs. 193-212. En ese mismo sentido, BELLO KNOLL, Susy Inés, *El fideicomiso público*, Buenos Aires: Marcial Pons, 2013, pág. 199. MERTEHIKIAN, Eduardo, "Acerca de la utilización de fideicomisos por el sector público", *Organización administrativa, función pública y dominio público, Jornadas organizadas por la Universidad Austral*, los días 19, 20 y 21 de mayo de 2004, Buenos Aires, 2005, págs. 539-547. Para quien al analizar la Ley argentina 24.44, que establece que "Habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante o fideicomitente) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario) y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario", comprende que en el entendido de que los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado tanto del patrimonio del fiduciario como del patrimonio del fiduciante, los mismos quedarán exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario y que tampoco podrán sufrir la agresión de los acreedores del fiduciante, salvo acción de fraude, entonces cualquiera que sea la modalidad que adopte el fideicomiso integrado con bienes aportados total o parcialmente por el Estado debe someterse al régimen jurídico aplicable a esos bienes conforme a la legislación de derecho común. Concluyendo que por consiguiente, "los bienes que constituyan el patrimonio fiduciario dejarán de formar parte del dominio del Estado (fiduciante), configurando a partir de allí un patrimonio separado y afectado al cumplimiento del objeto fijado en el acto de su constitución y en el contrato de fideicomiso, obligación que recae en el sujeto fiduciario. El Estado viene a quedar así obligado a respetar la propiedad ajena, que ha dejado de ser pública".

gestiones llevadas a cabo por el fiduciario y todas las transacciones quedarían en un entorno privado, aunque con las ventajas previamente concebidas para el desarrollo de tales actividades[605]. Si bien, no significa que se pretenda despojar al inversor extranjero de su facultad de dirigir la resolución de las controversias a un foro internacional, pues de igual modo los sujetos privados podrían acordar tales posibilidades mediante tribunales arbitrales internacionales, con la confianza de que los laudos resultantes serán reconocidos en el Estado de ejecución, sobre todo si se trata de un Estado signatario, adherido o aceptante de la Convención de Nueva York del año 1958[606], sobre reconocimiento de sentencias arbitrales extranjeras[607].

---

[605] SANCLEMENTE-ARCINIEGAS, Javier, "El Estado accionista: gobierno de las empresas públicas en Colombia y Francia", *Revista Derecho del Estado*, No. 42, 2019, págs. 249-278. Explica al respecto, aunque en otro contexto (el Estado accionista), que "el Estado puede actuar a través de instituciones propias del derecho comercial, como el accionista y la sociedad anónima; en pro de perseguir la rentabilización de su inversión, actuando de la misma forma que cualquier inversor privado". Además destaca que de acuerdo a la lógica del derecho privado las empresas en las que el Estado tenga participación deben abandonar el modelo según el cual las empresas en las que el Estado tenga participación deban gobernarse de acuerdo con las orientaciones de las autoridades políticas, como si fueran entes públicos.

Por otra parte, destaca que la relación entre las nociones de Estado accionista y Estado regulador es compleja, dado que esta última forma de Estado representaría la oposición al modelo intervencionista del que se deriva la participación del Estado en el capital de las empresas. Podría entenderse que por un lado, el Estado sería parte de la actividad económica, y por el otro, l regulador de la mismas, impidiéndole actuar como un árbitro imparcial. De manera que los valores y herramientas jurídicos asociados a estas dos formas de presencia del Estado en la economía son disímiles. Sin embargo, las políticas asociadas a esas dos formas de Estado son complementarias. Las dos iniciativas se proponen mejorar la presencia del Estado en la economía.

[606] La República Dominicana reconoce la Convención sobre el Reconocimiento y la Ejecución de las Sentencias Arbitrales Extranjeras (Nueva York, 1958), a razón de la adhesión y ratificación de dicha convención en fecha 11 de abril del año 2002, entrado en vigor en fecha 10 de julio del año 2002. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10109, de fecha 8 de septiembre del año 2001.

FERNÁNDEZ DE LA GRANADA, Luis y CALVO CARAVACA, Alfonso Luis, *Derecho Mercantil Internacional*, Segunda edición, Madrid: Editorial Tecnos, S.A., 1993, págs. 774 y 775. Ambos autores explican que se trata de un convenio que procura el fortalecimiento y la eficiencia de los laudos arbitrales, que ampara cualquier decisión de naturaleza arbitral que sea extranjera, con independencia de quienes sean las partes en controversia o la materia sobre la que verse. Un mecanismo para la eficacia del reconocimiento y la ejecución de las decisiones arbitrales internacionales. En ese mismo sentido, la República Dominicana es parte, del Tratado Americano de Soluciones Pacíficas o Pacto de Bogotá, desde el 4 de agosto del 1950. Un tratado que persigue la resolución de conflictos de forma pasiva, que recomienda el agotamiento de mecanismos internos o regionales previos a otros grados mayores, así como el agotamiento de medios de solución pacífica como la conciliación, mediación, el arbitraje y los procedimientos judiciales internos de manera que reconoce el carácter ejecutivo de las decisiones resultantes de los referidos medios. Así mismo, se reconoce la jurisdicción de la Corte Internacional de Justicia. De acuerdo con ROJAS BÁEZ, julio José, "República Dominicana" en ZAPATA DE ARBELÁEZ, Adriana, BARONA VILAR, Silvia y ESPLUGUES MOTA, Carlos (Dirs.), *El arbitraje interno e internacional en Latinoamérica*, Primera edición, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2010, págs. 671-701. "Los tratados internacionales son recibidos por el derecho interno dominicano con rango superior al de la legislación adjetiva", por lo que su reconocimiento y aplicación ha de ser respetado y aplicable sin contradicciones. En ese mismo orden, expone que "el reconocimiento y ejecución de los laudos arbitrales dictados en el extranjero se fundamentan en primer lugar sobre la Convención de Nueva York que establece la obligación de reconocer su ejecución de conformidad con las normas vigentes; así como en el artículo 4 de la Convención Interamericana sobre Arbitraje Comercial Internacional que establece la equiparación de los laudos a las sentencias judiciales nacionales o extranjeras. Ambas fuentes amparadas a su vez en la Constitución Dominicana. En cuanto a la ejecución de laudos extranjeros en territorio dominicano la Ley 489-08, sobre arbitraje comercial, en su

No obstante, en este sentido, el Derecho dominicano al pronunciarse sobre la elección de foros en negociaciones privadas, en el ámbito del Derecho internacional privado, establece que para determinadas acciones como las de derechos reales y los arrendamientos de inmuebles en su territorio[608], se prevé la competencia exclusiva de los tribunales nacionales[609], aunque igual pueden quedar abiertas a la resolución internacional otras actividades derivadas del sector inmobiliario. Por ello se viene insistiendo sobre la necesidad de un marco normativo nacional eficiente; y que procure para la generalidad de los inversores, las misma garantía y seguridad particular acordadas de manera privada entre Estados para unos determinados inversores extranjeros, como resulta de la práctica o lo establecen determinados acuerdos bilaterales de inversión. De manera que los inversores extranjeros y nacionales, sin distinción, gocen de las principales ventajas que disponen los inversores con los que el Estado mantiene acuerdos de inversión vigentes, o al menos se desenvuelvan en un entorno similar.

---

artículo 42 dispone que "los laudos arbitrales pronunciados en el extranjero se ejecutan en la República Dominicana, de conformidad con la presente ley y los tratados, pactos o convenciones vigentes en el país, que les fueren aplicables". Al respecto HEADRICK, William C. y ÁLVAREZ VALDEZ, Francisco, "El arbitraje internacional en la República Dominicana", en COLLANTES GONZÁLEZ, Jorge Luis (Dir.), *Arbitraje comercial internacional en Latinoamérica*, Primera parte, Biblioteca de Arbitraje del Estudio Mario Castillo Freyre, Lima: Palestra Editores S.A.C., 2010, pág. 487. Explican que la República Dominicana ratificó el Convenio de Nueva York sobre reconocimiento y ejecución de laudos arbitrales extranjeros mediante la adopción de la Resolución No. 178-01, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10109; pero que se trata de una convención de escasa aplicación ya que la mayoría de los laudos resultantes de arbitrajes en los que participan extranjeros han tenido lugar en Santo Domingo; y a los efectos de la misma el convenio no se aplica.

[607] BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo, "Enemigos íntimos, el arbitraje y los contratos administrativos", Revista peruana de arbitraje, No. 2, 2006, 214, págs. 215 y 220. Este autor destaca que, no obstante, en materia de inversión los tribunales internos del Estado receptor de la inversión podrían negarse a reconocer y ejecutar los laudos bajo el alegato de interferencia con el orden público o que simplemente el conflicto no se considere susceptible de acción arbitral, aun siendo el Estado parte del Convenio de Nueva York de 1958. A lo que agrega los posibles problemas respecto al reconocimiento de inmunidad soberana, inmunidad de jurisdicción e incluso de ejecución.

[608] Ley No. 544-14, sobre Derecho Internacional Privado de la República Dominicana, de fecha 02 de diciembre del 2014.

[609] VIRGÓS SORIANO, Miguel y GARCIMARTÍN ALFÉREZ, Francisco J., *Derecho procesal civil internacional, litigación internacional*, Segunda edición, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2007, págs. 255 y 256. Ambos autores explican que "a razón de la especialidad de la materia el legislador pretende monopolizar ciertas categorías de litigios atribuyendo al Poder judicial nacional competencia exclusiva y excluyente, tal cual los asuntos sobre Derechos reales inmobiliarios o sobre contratos de arrendamiento. Señala además, que la *ratio* de los foros exclusivos de competencia judicial internacional se fundamenta en: a) la fuerte presencia del interés público material, y a razón de que algunos litigios tienen una marcada transcendencia para la política material del Estado este intenta asegurarse atribuyéndose el monopolio jurisdiccional; b) la seguridad del tráfico, tomando en cuenta que ciertos litigios producen efectos mediatos para terceros, se procura que el Estado decida sobre estos; y c) la estrecha relación entre los aspectos declarativos y los ejecutivos del litigio con el Estado en cuestión, lo que se hace con la intensión de reducir los costes procesales de administración de justicia".

Lo planteado anteriormente no se limita a la celebración de contratos administrativos de carácter público o privado, pues de entenderse más apropiada la relación Estado-inversor, con todos sus derivados, igual podrían estructurarse por medio de fideicomisos, público o privados, a través de alianzas públicas-privadas[610] amparadas en los acuerdos de inversión existentes en los que ambos sean fideicomitentes[611] y persigan el desarrollos de áreas de interés general, como la restructuración del parque habitacional del Estado receptor de la inversión. Pues tomando en cuenta que estos acuerdos de inversión procuran garantizar las inversiones exteriores dirigidas por los nacionales o residentes, según sea el caso, de uno de los Estados contratantes al territorio del otro Estado, administrando un buen clima de desarrollo para las mismas, de manera que el inversor actúe en un entorno seguro con acceso a la asistencia internacional y que los Estados receptores, se beneficien de atracción de capital, especialmente en áreas rezagadas, pues justo esta estructura podría brindar los medios para alcanzar de la seguridad pretendida y los beneficios perseguidos por ambas partes. Es importante destacar, que el hecho de que la asociación Estado-inversor se estructure mediante la institución del fideicomiso, así como de cualquier otro vehículo, en ningún sentido despojará al inversor de las garantías convencionales de las que dispone de acuerdo con la existencia de un acuerdo de inversión entre el Estado del que es nacional o residente, según sea el caso, y el Estado con el que contrata. La atracción o diferencia respecto a otros vehículos jurídicos deriva justo de las obligaciones contractuales, pues actuando el Estado en la misma posición que el inversor extranjero y mediante una entidad autónoma (el fideicomiso) no se daría cabida a las cláusulas paraguas que equiparan estas relaciones jurídicas contractuales a las obligaciones convencionales del Estado receptor.

De acuerdo con lo anterior, es preciso destacar que en el desarrollo de las relaciones internacionales, intensificadas por los efectos de la globalización, han sido varios los intentos de crear un marco normativo internacional[612] que regularice las

[610] DE LA RIVA, Ignacio, "Nuevos modelos de financiación de infraestructuras públicas", *op. cit.*, pág. 208.

[611] Nada impide que los fideicomisos estén constituidos con bienes público y privados a la vez.

[612] SAUVÉ, Pierre, "Normas sobre el comercio y las inversiones: perspectivas de América Latina", *Revista de la CEPAL*, No. 94, 2008, págs. 30-32. Expone que el intento por establecer normas multilaterales sobre inversión ha sido accidentado, destacando la siguiente trayectoria: la Carta de La Habana de 1948; de lo que perduró el Acuerdo General sobre Aranceles Aduaneros y Comercio (GATT); la propuesta de un Acuerdo Multilateral de Inversiones (AMI) en el marco de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE) a finales de los 90; y los esfuerzos realizados para incluir las negociaciones sobre inversión por la Organización Mundial del Comercio (OMC), de las que ha prosperado, la Ronda Uruguay, concluida en 1994, de donde surgieron el Acuerdo sobre las Medidas en materia de Inversiones relacionadas con el Comercio (Acuerdo sobre las MIC), el Acuerdo sobre Subvenciones y Medidas Compensatorias (Acuerdo SMC), el Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS), el Acuerdo sobre los Aspectos de los Derechos de Propiedad Intelectual relacionados con el Comercio (ADPIC) y el Entendimiento sobre Solución de Diferencias (ESD). En ese mismo sentido, cabe destacar que la OMC dispone de un amplio conjunto de disposiciones en materia de inversión, pese a las negativas de muchos de sus miembros; así mismo el Acuerdo de Marrakech establece amplias disposiciones sobre inversión; aunque con sus limitaciones. El autor concluye al respecto que "queda mucho por hacer para alcanzar un marco normativo mundial o la dinamización de

relaciones de los inversores extranjeros, proteja sus intereses y represente para el país receptor una oportunidad de captación de un capital no disponible en su nación; dígase fomentar la firma de Tratados Multilaterales de Inversión. No obstante, este tipo de acuerdos, a diferencia de los de índole comercial, aun no se han podido lograr, aunque existen acuerdos, generalmente regionales, que sin dedicarse de manera exclusiva a las inversiones se han referido a la materia, tal es caso del Tratado de la Unión Europea[613]. Es por ello que los Estados han optado, en su mayoría, por Tratados Bilaterales de Inversión, BITs[614] (por sus siglas en ingles *Bilateral Investment Treaties*), por medio de los que los Estados participantes establecen un buen clima de inversión para sus nacionales en el territorio del otro Estado. Aunque a principios de los años 60 los BITs, surgieron como mecanismos de defensa de los países exportadores de capital, frente a las medidas de expropiación o nacionalización tomadas por los países importadores de capital[615]; para la época de los 90, en un plano más abierto sobre las inversiones extranjeras, los Estados receptores de inversión extranjera, en su mayoría aquellos en vías de desarrollo, en el entendimiento de que dicho capital representa un resorte económico, se inclinaron a la firma de estos tratados[616] para asegurar una buena atmosfera en el desarrollo de las inversiones[617] y con ello atraer nuevamente inversión extranjera hacia sus economías.

---

tratados multilaterales de inversión". En ese mismo sentido, VARGAS AMARAL, Renata y RYAN DE ANDRADE, Thalis, "Las relaciones comerciales de América Latina: integraciones económicas regionales y análisis de la proliferación de acuerdos con los EE.UU.", *FORO Revista de Derecho*, No. 9, 2008, pág. 190. En esa misma línea, TURRIÓN, Jaime y VELÁZQUEZ, Francisco J., "La inversión extranjera y las empresas multinacionales", *op. cit.*, pág. 267.

[613] GARRIGA SUAU, Georgina, "Los tratados bilaterales de inversión", en COLLANTES GONZÁLEZ, Jorge Luis (Dir.), *Derecho Internacional económico y de las inversiones internacionales*, Segunda parte, Volumen 10, Primera edición, Lima: Palestra Editores, S.A., 2009, pág. 281. Expone que pese a ello otros instrumentos de importancia han abordado de forma general la regulación de las inversiones exteriores, aunque no de manera exclusiva, pues hacen referencia a la mismas en un marco más amplio que engloba distintos sectores de la economía como la industria y el comercio. La referida autora destaca algunos ejemplos de instrumentos legales internacionales del tipo acuerdo multilateral de inversión, los que aunque sin dedicarse a ello de manera exclusiva, abarcan el tema dentro de sus generalidad, entre estos: "el Tratado de Libre Comercio de América del Norte de 1992 (TLCAN), y el Tratado de la Unión Europea".

[614] SEGURA SERRANO, Antonio, "Los acuerdos comerciales, regionales y bilaterales", en HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M. y ROLDÁN BARBERO, Javier (coords.), *Derecho internacional económico*, Madrid: Marcial Pons, 2010, pág. 248.

[615] CRESPO HERNÁNDEZ, Ana, *El acuerdo multilateral de inversiones: ¿crisis de un modelo de globalización?*, Fundación Centro de Estudios Comerciales, Madrid: Eurolex Editorial, 2000, pág. 40.

[616] GRANATO, Leonardo y NAHUEL ODDONES, Carlos, "La protección internacional del inversor extranjero a través de los Acuerdos Bilaterales de Inversión", *Tendencias Revista de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Universidad de Nariño*, No. 2,Vol. III, Colombia, 2007, pág. 44. En este mismo sentido, FERNÁNDEZ DE GURMENDI, Silvia A., "Los convenios bilaterales de promoción y protección de inversiones extranjeras", *Revista de Relaciones Internacionales*, No. 3, 1992, pág. 1. De igual modo, VARGAS AMARAL, Renata y RYAN DE ANDRADE, Thalis, "Las relaciones comerciales de América Latina: integraciones económicas regionales y análisis de la proliferación de acuerdos con los EE. UU.", *op. cit.*, pág. 176.

[617] SAUVÉ, Pierre, "Normas sobre el comercio y las inversiones: perspectivas de América Latina", *op. cit.*, pág. 33.

Los Tratados Bilaterales de Inversión, BITs, son instrumentos normativos creados a los fines de brindar "transparencia, previsibilidad, estabilidad y seguridad"[618] de modo que constituyen una herramienta de protección para los inversores frente al Estado al que dirigen su capital o donde pretenden desarrollar determinadas actividades económicas. Estos instrumentos procuran, de manera directa, la promoción de la inversión y la protección de los inversores de una parte contratante en el territorio de la otra parte, a través de la intensificación de la cooperación económica entre Estados y mediante el ofrecimiento de condiciones favorables[619]. Podría decirse que suelen convenirse entre países en desarrollo deseosos de atraer capital extranjero y países desarrollados exportadores de capital. No obstante, con la apertura de las economías a nivel internacional se han firmado una importante cantidad de estos tratados específicamente entre países en vía de desarrollo, de modo que los Estados procuran disponer de un conjunto normativo más completo que les permita abarcar la mayor cantidad posible de destinos de donde puedan atraer capital[620]; aunque se cuestione la capacidad de los BITs como atrayentes de IED[621].

Los Tratados Bilaterales de Inversión (BITs) o Acuerdos para la Promoción y Protección Recíproca de Inversión (APPRIS) son considerados acuerdos complementarios al marco normativo de los Estados contratantes, de manera que elevan la seguridad jurídica, principalmente en los países en vía de desarrollo, al regirse por estándares de Derecho internacional. Tales acuerdos procuran reducir la incertidumbre o los temores que suponen para los inversores extranjeros la sumisión a jurisdicciones

[618] NACIONES UNIDAS, "El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo", Nueva York, UNCTAD, 2009, 15. Haciendo mención a su vez del *UNCTAD, World Investment Report: FDI Policies for Development: National and International Perspectives*, New York: United Nations publication, 2003, pág. 84.

[619] ARREDONDO, Ricardo, "Inversiones y desarrollo en América Latina: el caso de las inversiones extranjeras en la República Argentina", *Revista Electrónica de Estudios Internacionales*, No. 13, 2007, pág. 2. Para quien estos tratados "constituyen instrumentos internacionales por medio de los cuales los Estados se comprometen a garantizar al inversor extranjero proveniente del otro Estado contratante, un determinado tratamiento con reconocimiento internacional, consistente en la abstención de interferir en las gestiones económicas de la inversión extranjera, así como de tomar cualquier tipo de medida arbitraria en contra del inversor o que afecte sus intereses sin su debida compensación".

[620] DÍEZ-HOCHLEITNER, Javier, "La eficacia de los tratados de protección de inversiones extranjeras", en REAL INSTITUTO ALCANO, *La seguridad jurídica y las inversiones extranjeras en América Latina. El caso argentino*, Real Instituto Elcano, Documento de Trabajo (DT) No. 2/2004, 2004, pág. 48. En ese mismo sentido, MÁRQUEZ-ESCOBAR, Carlos Pablo y VILLEGAS-CARRASQUILLA, Lorenzo, "Regulación e inversión extranjera: los tratados de promoción recíproca de in versiones y el estándar de trato justo y equitativo", *Revista colombiana de derecho internacional*, No. 15, 2009, pág. 162.

[621] NACIONES UNIDAS, "El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo", *op. cit.*, pág. 7. Afirma que los Estados deben ser conscientes del limitado papel que juegan los BITs respecto de la atracción de capital, debido a que en el momento de tomarse la decisión de cuál será el destino de la inversión interfieren otros factores tales como el atractivo económico del país receptor, el tamaño de su mercado, su mano de obra o sus recursos naturales; además de analizarse el grado de estabilidad política, las estructuras físicas y tecnológicas del país receptor, el costo y la calidad de los recursos y otros gastos; así como las medidas públicas que facilitan la actividad empresarial, incluida la concesión de incentivos fiscales.

extranjeras[622]. Los mismos generan, de manera principal, a simple vista, obligaciones para los Estados y derechos para los inversores. Dentro de estos tratados se pueden identificar, de manera general, dos tipos: a) los del modelo europeo, que sólo ofrecen protección a la inversión, mediante los cuales los Estados receptores puede condicionar la admisión de la inversión según su propia legislación, concertados fundamentalmente con países europeos y otros países en desarrollo; y b) los del modelo norteamericano, que contemplan medidas de liberalización de la inversión, de manera que la condición de la admisión de la inversión se remite a lo pactado en los referidos tratados, concertados fundamentalmente con los Estados Unidos, Canadá y Japón[623]. De lo anterior se puede considerar que los modelos europeos resultan de mayor protección para los Estados a razón de que amparan su soberanía permitiéndoles decidir el tipo de inversión que se podrá dirigir a su territorio[624]. Aunque de acuerdo con las Naciones Unidas, los BITs más recientes procuran abarcar "las políticas de competencia, la liberalización de la inversión en los servicios, la ampliación de los derechos de propiedad, la aplicación de los contratos y, ante todo, el acceso a un mercado amplio y unas políticas comerciales estables y previsibles", con lo que se supera la limitación a la protección del inversor únicamente. En el caso de la República Dominicana, atendiendo al contenido de la mayoría de sus BITs, firmados y ratificados, se puede concluir que pertenece a la corriente de modelos europeos, pues en los articulados correspondientes a la admisión de la inversión extranjera, de manera muy clara, destaca la facultad del Estado dominicano de admitir, conforme a su marco legislativo, las inversiones de los inversores provenientes del territorio de la otra parte contratante.

La República Dominicana, de acuerdo con los registros del Sistema de Información del Comercio Exterior (SICE), ha firmado y ratificado alrededor de unos trece (13) BITs, entre estos los firmados con Argentina[625], Chile[626], Corea[627], Ecuador[628], España[629], Finlandia[630], Francia[631], Italia[632], Marruecos[633], Panamá[634],

[622] GÓMEZ JENE, Miguel, *El arbitraje internacional en la ley de arbitraje de 2003*, Madrid: Editorial COLEX, 2007, pág.17.

[623] NACIONES UNIDAS, "El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo", *op. cit.,* pág. 19. Ver además UNCTAD, *Bilateral Investment Treaties 1995-2006: Trends in Investment Rulemaking*, New York: United Nations publication, 2007, pág. 20.

[624] GARRIGA SUAU, Georgina, "Los tratados bilaterales de inversión", *op. cit.,* pág. 283.

[625] Acuerdo para la protección y promoción reciproca de inversiones entre la República Dominicana y la República de Argentina, firmando en fecha 16 de marzo del año 2001.

[626] Acuerdo entre la República Dominicana y la República de Chile para la protección y promoción reciproca de inversiones, firmando en fecha 28 de noviembre del año 2000, y entrado en vigencia en fecha 8 de mayo del año 2002.

[627] Acuerdo entre la República Dominicana y el Gobierno de la República de Corea para la protección y promoción reciproca de inversiones, firmando en fecha 30 de junio del año 2006, y entrado en vigencia en fecha 21 de mayo del año 2008.

[628] Acuerdo para la promoción y protección de inversiones entre el Gobierno de la República del Ecuador y el Gobierno de la República Dominicana firmando en fecha 26 de junio del año 1998. Este acuerdo quedó sin efecto tras la denuncia del mismo por parte de la República del Ecuador en el año 2008. Este último Estado ha denunciado a la fecha todos sus BITs y adoptado nuevas políticas de protección de la inversión extranjera respecto a intermediación internacional, por lo que este tratado no se encuentra vigente.

República de China (Taiwán)[635], Reino de los Países Bajos[636] y Suiza[637]. Además la República Dominicana procura materializar acuerdos de inversión con otros Estados[638]. Cada uno de estos acuerdos parece seguir un modelo estandarizado, en el que se convienen de manera general las obligaciones de los Estados firmantes respecto a los derechos de los inversores residentes o nacionales, según sea el caso, de ambos Estados, cuya inversión se dirija al otro Estado parte. En ese mismo sentido, la República Dominica ha firmado además alrededor de cinco (5) importantes acuerdos comerciales, de integración económica o regional, en los que de alguna manera se procura el buen clima de inversión. Entre estos: el Acuerdo de Asociación Económica entre los Estados del CARIFORUM y la Comunidad Europea y sus Estados miembros, CARIFORUM-Comunidad Europea[639]; el Tratado de Libre Comercio entre la República Dominicana,

---

[629] Acuerdo para la protección y promoción reciproca de inversiones entre el Reino de España y la República Dominicana, firmando en fecha 16 de marzo del año 1995, y entrado en vigencia en fecha 7 de octubre del año 1996.

[630] Acuerdo entre la República Dominicana y el Gobierno de la República Finlandia sobre la protección y promoción reciproca de inversiones, firmando en fecha 27 de noviembre del año 2001, y entrado en vigencia en fecha 21 de abril del año 2007.

[631] Acuerdo entre la República Dominicana y la República de Francia para la protección y promoción reciproca de inversiones, firmando en fecha 14 de enero del año 1999, y entrado en vigencia en fecha 30 de octubre del año 2000.

[632] Convenio entre la República Dominicana y el Gobierno de la República de Italia sobre la protección y promoción reciproca de inversiones, firmando en fecha 12 de junio del año 2006, y entrado en vigencia en fecha 18 de julio del año 2007.

[633] Acuerdo entre el Gobierno de la República Dominicana y el Gobierno del Reino de Marruecos sobre la protección y promoción reciproca de inversiones, firmando en fecha 23 de mayo del año 2002, y entrado en vigencia en fecha 4 de enero del año 2007.

[634] Acuerdo para la protección y promoción reciproca de inversiones entre la República de Panamá y la República Dominicana, firmando en fecha 6 de febrero del año 2003, y entrado en vigencia en fecha 12 de marzo del año 2006.

[635] Acuerdo entre la República Dominicana y la República de China (Taiwán), firmado en fecha 05 de noviembre del año 1999, entrado en vigor en fecha 27 de noviembre del año 2001. Parece quedar sin efecto con el establecimiento de las relaciones diplomática entre la República Dominicana y la República de China, de fecha 1 de mayo del año 2018. Esto a razón de que la condición principal para las relaciones con el Estado chino es el reconocimiento de "que solamente hay una China en el mundo, que el Gobierno de la República Popular de China es el único representante legal de ese país y que Taiwán es una parte inalienable del territorio chino". De lo que entiende las relaciones de inversión se restablecerán ahora con China directamente, aunque por el momento no a través de un BIT.

[636] Acuerdo sobre la protección y promoción reciproca de inversiones entre la República Dominicana y el Reino de los Pises Bajos, firmando en fecha 30 de marzo del año 2006, y entrado en vigencia en fecha 29 de agosto del año 2007. Este acuerdo se aplica tanto para el Reino en Europa, las Antillas Holandesas y Aruba.

[637] Acuerdo entre la República Dominicana y la Confederación Suiza para la protección y promoción reciproca de inversiones, firmando en fecha 27 de enero del año 2004, y entrado en vigencia en fecha primero (1ero) de marzo del año 2006.

[638] Alemania, Austria, Bélgica, Canadá, Confederación Rusa, Colombia, Dinamarca, Israel, Kuwait, México, Noruega, Perú, República Checa, la República Bolivariana de Venezuela, Suecia y Ucrania.

[639] Acuerdo de asociación económica entre la Comunidad Europea y los países del Caribe Antigua y Barbuda, Bahamas, Barbados, Belice, Dominica, República Dominicana, Granada, Guyana, Haití, Jamaica, Santa Lucía, San Vicente y las Granadinas, San Cristóbal y Nieves, Surinam, y Trinidad y Tobago; firmado en fecha 15 de octubre del 2008. Este acuerdo entró en vigor en fecha 1 de enero del 2009. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10492

Centroamérica y los Estados Unidos (DR-CAFTA)[640]; Acuerdo de Libre Comercio entre La República Dominicana y la Comunidad del Caribe (CARICOM)[641]; Tratado de Libre Comercio entre Centroamérica y la República Dominicana[642]; y el Tratado Comercial entre Panamá y la República Dominicana[643]. Todo ello con la finalidad o esperanza de dirigir las corrientes de IED o desarrollo comercial hacia su territorio.

Sin embargo, tal cual se ha señalado, la capacidad de los BITs como atrayentes de inversión extranjera ha sido bastante controvertida, razón por lo que la UNCTAD ha profundizado estudios respecto a los efectos de dichos instrumentos. Destacando que los BITs o APRIS forman parte del marco normativo que regulan las inversiones extranjeras y, por tanto, deben considerarse como uno de los distintos factores que el inversor tendrá en cuenta a la hora de tomar la decisión de donde invertir; y no como un factor único o exclusivo de esta decisión, que tal cual se ha dicho, no pueden ni siquiera ser tomados en cuenta frente a factores de mayor peso como los económicos, políticos y sociales. De lo que se ha llegado a afirmar que "los BITs por si solos no bastan para atraer IED y esto debido a que los determinantes económicos representan un factor más importante"[644]. De acuerdo con este estudio, tanto los BITs como los tratados para evitar la doble implosión fiscal (TDI) a los que se hará referencia más adelante, suelen influir de manera positiva en la atracción de corrientes de inversión extranjera; y esto debido a que tienden a reforzar los determinantes institucionales y las políticas públicas del país receptor de la inversión, así como incrementar la seguridad, previsibilidad, transparencia y protección de las inversiones.

El referido estudio afirma que los BITs pueden atraer IED al mejorar el marco normativo e institucional en el que se desarrollan este tipo de inversiones, al garantizar determinado trato al inversor extranjero, establecer un mecanismo internacional de solución de diferencias, y ello a razón de que tales medidas logran atenuar los riesgos vinculados a la inversión y más aún cuando el país receptor es considerado en

---

[640] Tratado de Libre Comercio entre la República Dominicana, Centroamérica (República de Costa Rica, República El Salvador, República de Guatemala, República de Honduras, República de Nicaragua) y los Estados Unidos de América (DR-CAFTA), firmado en fecha 05 de agosto del 2004. Este acuerdo entró en vigor para la República Dominicana en fecha 1 de marzo del 2007. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10393.

[641] Acuerdo de libre comercio entre la República Dominicana y la comunidad del Caribe, CARICOM (Antigua y Barbuda, Barbados, Belice, Dominica, Granada, Guyana, Jamaica, Montserrat, St. Kitts y Nevis, Santa Lucía, San Vicente y las Granadinas, Surinam y Trinidad y Tobago), de fecha 22 de agosto de 1998. Este acuerdo entró en vigor para la República Dominicana en fecha 5 de febrero del 2002. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10074.

[642] Tratado de libre comercio Centroamérica-República Dominicana, de fecha 16 de abril de 1998. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10895.

[643] Tratado Comercial entre Panamá y la República Dominicana, de fecha 17 de julio 1985. Entrado en vigor en fecha 2 de noviembre del 2003.

[644] NACIONES UNIDAS, "El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo", *op. cit*., pág. 14. Ver en NACIONES UNIDAS, "El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo", *op. cit.*, pág. 33.

desarrollo[645], o presenta riesgos de carácter jurídico o político. De un conjunto de estudios empíricos analizados por la UNCTAD, sobre la capacidad de atracción de inversión extranjera de los BITs, se han dividido las opiniones entre los que han encontrado facultad de atracción de la IED en estos instrumentos y aquellos que no. Para el primer grupo de estudios, aquellos que consideran los BITs como atrayentes de inversión se pueden resaltar las siguientes conclusiones:

a) aunque los BITs parecen tener poca capacidad para atraer IED hacia su territorio, sí que influyen cuando el país receptor presenta altos riesgos políticos y de protección de la propiedad privada[646];
b) los BITs ejercían un efecto positivo y significativo sobre la IED de los países de origen en los país receptores con los que habían concertado un BIT, cuando esos tratados se aplicaban en la práctica[647];
c) existe la previsible correspondencia positiva entre los BITs y las ulteriores corrientes de IED hacia los países en desarrollo, pero no es recomendable que los países firmaran tratados de este tipo como medida de atracción de inversión a razón de los enormes costos que suponen, por lo que antes de la admisión de los BITs, los países deben sopesar los costos frente a los beneficios posibles que de ellos deriven[648];
d) los inversores extranjeros tienden a invertir en un entorno menos expuesto al riesgo, por lo que los BITs más estrictos suelen influir en las corrientes de IED[649];

---

[645] LÓPEZ-AYLLÓN, Sergio y POSADAS URTUSUÁSTEGUI, Alejandro, "Inversión y derecho internacional de la inversión extranjera. Reflexión sobre algunas disciplinas adoptadas por México", *Anuario Mexicano de Derecho Internacional*, Vol. VI, 2006, pág. 316. En ese sentido, sostienen que los beneficios globales de la inversión extranjera directa en los países en desarrollo están ampliamente documentados. Esto demuestra que bajo las condiciones adecuadas y un nivel básico de desarrollo, la inversión extranjera directa dispara derramas en tecnología, apoya la formación de capital humano, contribuye a la integración comercial internacional, ayuda a crear un entorno competitivo para las empresas y mejora el desarrollo empresarial, lo que contribuye a aliviar la pobreza.

[646] TOBIN, Jennifer y ROSE-ACKERMAN, Susan, "Foreign Direct Investments and the Business Environments in Developments Countries: the impact of Bilateral Investments Treaties", *Yate Law School Center for Law, Economic and Public Policy Research Paper*, No. 293, 2005. Ver NEUMAYER ERIC y SPESS Laura, "Do bilateral investments treaties increase foreign direct investments to developing countries?", *op. cit.*, pág. 14.

[647] EGGER, Peter, y PFAFFERMAYR, Michael, "The impact of bilateral investment treaties on foreign direct investment", *Journal of Comparative Economics, Elsevier*, No. 4, Vol. 32, 2004, págs. 788–804. Ver en NACIONES UNIDAS, "El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo", *op. cit.*, pág. 42.

[648] BÜTHE, Tim, y MILNER, Helen V., *Bilateral investment treaties and foreign direct investment: a political analysis*. A revised version of TOBIN, Jennifer y ROSE-ACKERMAN, Susan, the paper presented at the Annual Meeting of the American Political Science Association. Chicago. September, en SAUVANT, Karl P. y SACHS, Lisa E. (Eds.), *The Effects of Treaties on Foreign Direct Investment: Bilateral Investment Treaties, Double Taxation Treaties and Investment Flows.* Forthcoming. New York. Oxford University Press, pág. 213. Ver NACIONES UNIDAS, "El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo", *op. cit.*, pág. 36.

[649] SALACUSE, Jeswald W. y SULLIVAN, Nicholas P., "Do BITs Really Work?: An evaluation of bilateral investments treaties and their Grand Bargain", *Harvard International Law Journal*, No. 46, 2005, págs. 106 y 107. En NEUMAYER, Eric y SPESS, Laura, "Do bilateral investments treaties

e) una cantidad alta de BITs ratificados por los Estados brindan certidumbre a los inversores extranjeros, lo que dará lugar a un aumento de las corrientes de IED hacia ese país"[650]; y
f) los países en desarrollo entre más BITs firman con países desarrollados más oportunidades tienen de atraer IED[651].

En cambio para el segundo grupo, aquellos que no consideran los BITs como atrayentes de IED, se pueden señalar las siguientes conclusiones:

a) los determinantes de IED difieren entre los de origen desarrollado y los de origen en desarrollo[652]; y
b) los BITs no tienen capacidad de atraer IED, pues estos son simplemente complementos del marco normativo del país receptor de la inversión[653].

A razón de la controvertida capacidad de los BITs como atrayentes de inversión extranjera hacia países en vía de desarrollo y de su insignificante impacto económico positivo[654], que incluso aun no ha podido comprobarse[655], ha surgido una nueva

---

increase foreign direct investments to developing countries?", *op. cit.*, pág. 4. NACIONES UNIDAS, "El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo", *op. cit.*, pág. 39.

[650] GROSSE, Robert y TREVINO, Len J., "New institutional economics and FDI location in Central and Eastern Europe", *Management International Review*, No. 2, Vol. 45, 2005, págs. 123–145. Ver NACIONES UNIDAS, "El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo", *op. cit.*, pág. 38.

[651] NEUMAYER, Eric y SPESS, Laura, "Do bilateral investments treaties increase foreign direct investments to developing countries?", *op. cit.*, 27. En ese mismo sentido, BARTHEL, Fabian, BUSSE, Matthias y NEUMAYER, Eric, "The impact of double taxation treaties on foreign direct investment: Evidence from a large dyadic panel data", *Contemporary Economic Policy*, No. 28, 2010, págs. 366-377.

[652] BANGA, Rashmi, "Impact of government policies and investment agreements on FDI inflows", *Working Paper*, No. 116, Nueva Deli, Indian Council for Research on International Economic Relations, 2003, pág. 21.

[653] NEUMAYER, Eric y SPESS, Laura, "Do bilateral investments treaties increase foreign direct investments to developing countries?", *op. cit.*, pág. 4. Quienes destacan los estudios de HALLWARD-DRIEMEIER, Mary, *Do bilateral investments treaties attract FDI? Only a bit… and they could bite,* World Bank Policy Research Paper WPS 3121, Washington, 2003, págs. 22 y 23. Según el cual "no se encuentran efectos estadísticos significativos en los BITS respecto a la atracción de IED". De igual modo la UNCTAD hace referencia a este estudio en su análisis NACIONES UNIDAS, "El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo", *op. cit.*, pág. 34.

[654] CHEN, Richard C., "Bilateral Investment Treaties and Domestic Institutional Reform", *Columbia Journal of Transnational Law*, 2017, pág. 547. Sostiene que "los BITs firmados por los países en vía de desarrollo con los países desarrollados con fines de atraer inversión extranjera sólo ofrecen un cumplimiento modesto de esta finalidad, pues no producen efectos significativos, sino más bien, que crean costes sustanciales para los Estados anfitriones que además ven limitada su autoridad reguladora". No obstante, este autor no se posiciona en contra de estos tipos de acuerdos, sino, más bien, recomienda una restructuración de los mismos. Por otro lado MÁRQUEZ-ESCOBAR, Carlos Pablo, "Expropiación mediante regulación: Inversión extranjera, tratados de promoción de inversiones y el poder de policía de la administración", *Revista colombiana de derecho internacional*, No. 11, 2008, pág. 28. Expone que conforme a la doctrina la inversión extrajera desde un punto de vista económico, supone efectos positivos para el país anfitrión. Pero que respecto a la adopción de medidas como la firma de BITs para atraer IED hacia su territorio, en búsqueda de reducir las incertidumbres de los inversores, no se ha comprobado los efectos positivos sobre el desarrollo de nueva IED.

corriente entre estos últimos Estados respecto a los referidos acuerdos. Se trata de una corriente que procura eliminar los efectos de estos tratados, específicamente sobre determinadas consecuencias que acarrea se firma. Entre estos efectos y según su propio juicio: la competencia de tribunales arbitrales internacionales como el CIADI, para conocer de las controversias Estado-inversor extranjero[656], que suele resultar costosa; así como "la interrupción del derecho soberano de los Estados participantes en los convenios al regular la inversión extranjera en su territorio nacional"[657]. Es por ello que países latinoamericanos como Bolivia[658], Ecuador[659] y Venezuela[660] han denunciado el Convenio de Washington o Convenio CIADI[661], respecto a la resolución de controversias entre Estado-inversor extranjero. Esto por entender que los referidos tribunales arbitrales internacionales funcionan como instrumentos a favor de los intereses de los países desarrollados[662] exportadores de capital[663], lo que a su vez ha

---

[655] ALFARO, Laura, "Inversión extranjera directa: efectos, complementariedades y promoción", *op. cit.*, pág. 24.

[656] FELDSTEIN DE CÁRDENAS, Sara Lidia, "Arbitraje e inversiones extranjeras: una mirada desde el derecho internacional privado argentino", en CALVO CARAVACA, Alfonso Luis y CARRASCOSA GONZÁLEZ, Javier, *Estudios sobre contratación internacional*, Madrid: Editora Colex, 2006, pág. 217 y 218. Discrepa con esa postura, ya que entiende arroja a ignorar la tarea que lleva abarcando el Derecho internacional privado de armonizar por medio de normas indirectas, las típicas reglas de conflictos, e incluso por medio de normas directas, las materiales.

[657] FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, "América Latina y el arbitraje de inversiones: ¿matrimonio de amor o matrimonio de conveniencia?", *Revista de la Corte Española de Arbitraje*, Vol. XXVI, 2009, pág. 32. Quien a su vez señala la nota de prensa del Gobierno Boliviano de fecha 3 de mayo de 2007.

[658] Conforme con los datos del CIADI en su listado de Estados contratantes y signatarios del Convenio, al 11 de enero de 2018. El Gobierno de la República de Bolivia firmó el Convenio del CIADI el 3 de mayo de 1991 y depositó su instrumento de ratificación el 23 de junio de 1995, dicho Convenio entró en vigor el 23 de julio de 1995. En fecha 2 de mayo de 2007, Bolivia presentó la denuncia del Convenio, por lo que de conformidad con el Artículo 71 del Convenio, dicha denuncia produjo efecto seis meses después del recibo de la notificación de Bolivia, es decir, el 3 de noviembre de 2007. TAVELA, Luís Daniel y FONTOURA COSTA, José Augusto, "Repúblicas bolivarianas e o ICSID: será que o inimigo não é outro?", Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Anuario Mexicano de Derecho Internacional*, Vol. XVI, 2016, 196. Explican que "entre las principales motivaciones del Gobierno bolivianos para la denuncia del convenio CIADI destacan: a) la aparente tendencia pro inversor; b) falta de transparencia; c) falta de un mecanismo de apelación; d) altos costos de tramitación; y e) indemnizaciones irracionales".

[659] Conforme con los datos del CIADI en su listado de Estados contratantes y signatarios del Convenio, al 11 de enero de 2018. El Gobierno de la República del Ecuador firmó el Convenio del CIADI el 15 de Enero de 1986 y depositó su instrumento de ratificación en la misma fecha. El Convenio entró en vigor para el Ecuador el 14 de febrero de 1986. En fecha 6 de julio de 2009 Ecuador presentó la denuncia del Convenio, por lo que de conformidad con el Artículo 71 del Convenio, la denuncia produjo efecto seis meses después del recibo de la notificación del Ecuador, es decir, el 7 de enero de 2010.

[660] Conforme con los datos del CIADI en su listado de Estados contratantes y signatarios del Convenio, al 11 de enero de 2018. El Gobierno de la República Bolivariana de Venezuela firmó el Convenio del CIADI el 18 agosto de 1993 y depositó su instrumento de ratificación el 2 mayo de 1995. El Convenio entró en vigor para la República Bolivariana de Venezuela el 1 junio de 1995. En fecha 24 de enero de 2012 Venezuela presentó la denuncia del Convenio, por lo que de conformidad con el Artículo 71 del Convenio, la denuncia produjo efecto seis meses después del recibo de la notificación de la República Bolivariana de Venezuela, es decir, el 25 de julio de 2012.

[661] ESPLUGUES MOTA, Carlos, "Resolución de controversias en comercio internacional", en ESPLUGUES MOTA, Carlos (Dir.), *Derecho del comercio internacional*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2009, pág. 358.

[662] CRESPO HERNÁNDEZ, Ana, *El acuerdo multilateral de inversiones:¿crisis de un modelo de globalización?*, *op. cit.*, pág. 187.

desembocado en una postura negativa hacia estos tratados[664] y hasta la denuncia de los mismos por estimar que los propios BITs son los mecanismos a través de los cuales se legitima el consentimiento de los Estados al sometimiento de las controversias en materia de inversión a los referidos tribunales arbitrales internacionales[665]. Esta corriente se sustenta, como se ha dicho, sobre la base del alto costo que supone la práctica de políticas de atracción de inversión como el endoso de la soberanía judicial a los tribunales arbitrales internacionales como el CIADI[666], y especialmente sobre los altos costos que suponen acatar sus laudos o la defensa previa a su dictamen[667].

---

[663] CABRERA MIRASSOU, Martín, "Sudamérica y la protección de inversiones extranjeras. El lado oculto de retirarse del CIADI", Centro de estudios Sudamericano, 2012, pág. 2.

[664] CHEN, Richard C., "Bilateral Investment Treaties and Domestic Institutional Reform", *op. cit.*, pág. 560. Este autor resalta que además que retirarse de los BITs los referidos Estados procuran eliminar del ámbito del Derecho internacional la relación Estado-inversión, o simplemente las actividades de inversión. Esta postura incluso podría dar respuesta a las contantes negativas de los Estados para acordar tratados multilaterales de inversión o reglas internacionales para ello, pues se trata de un asunto que repercute de manera directa en la soberanía de los mismos.

[665] FERNÁNDEZ MASÍAS, Enrique, "La realidad del arbitraje de inversiones desde la perspectiva latinoamericana", en ZAPATA DE ARBELÁEZ, Adriana, BARONA VILAR, Silvia y ESPLUGUES MOTA, Carlos (Dirs.), *El arbitraje interno e internacional en Latinoamérica*, Primera edición, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2010, pág. 71. Expone que el grupo de países latinoamericanos que rechazan el arbitraje internacional (Bolivia, Ecuador y Venezuela), todos con experiencia de haber sido demandados ante el CIADI, lo hacen fundamentados en la idea de que este órgano se ha extralimitado en cuanto a las disposiciones de los BITs, y se han inclinado prácticamente de manera unánime hacia los intereses de los inversores, suponiendo una carga excesiva de obligaciones para el Estado, así como una reducción de sus facultades regulatorias. Alegatos que el mencionado autor no corrobora, al indicar que los datos estadísticos arrojan más laudos a favor de los Estados que de los inversores.

[666] Los países latinoamericanos se han visto severamente castigados por el CIADI, especialmente en los últimos años, a razón de incumplimientos de sus Acuerdos Bilaterales de Inversión o Tratados de Libre Comercio. De acuerdo con OLIVET, Cecilia, MÜLLER, Bettina y GHIOTTO, Luciana, "Impactos de las demandas de arbitraje de inversores contra Estados de América Latina y el Caribe", *TNI Transnational Institute*, Amsterdam, 2017, págs. 1-12. De las demandas Estado-inversor extranjeros mundiales "los países de América Latina están implicados en un 28.6% de las mismas, liderados por Argentina, Venezuela, Bolivia y Ecuador, entre todos estos han sido castigados al pago de unos 20,588 millones de dólares a la fecha, incluyendo los montos de acuerdos entre partes". Destacan que una gran parte de estas demandas y sus correspondientes laudos han sido a razón de expropiaciones directas, las que suelen generar montos más altos que en cualquier otro caso.

[667] CASTRILLÓN VELASCO, Camilo, "Protección a la inversión extranjera: la historia que empieza a ser contada en Colombia", *Revista Instituto Colombiano de Derecho Tributario*, No. 76, 2017, pág. 302. Explica que la firma de BITs puede suponer consecuencias negativas para el Estado receptor de la inversión que van desde la restricciones a su poder soberano, las altas cuantías reclamadas por los demandantes (en ocasiones frívolas y animadas por el lucro), hasta los exuberantes costos de honorarios por representación legales de firmas especializadas. En ese mismo lineamiento, CASTRILLÓN VELASCO, Camilo, "Protección a la inversión extranjera: la historia por ser contada en Colombia", *Revista Instituto Colombiano de Derecho Tributario*, No. 75, 2016, pág. 263. Expone que la resolución de diferencias entre Estado-inversor ante tribunales arbitrales internacionales han acarreado laudos muy onerosos para los Estados sancionados por la violación de los acuerdos de inversión ante el establecimiento de medidas regulatorias restrictivas de los derechos del inversor, de manera que muchos de los Estados empiezan a denunciar estos acuerdos o a modificarlos en la medida que se salvaguarde su poder regulatorio. En esa misma línea, SAURA ESTAPÁ, Jaume, "Los acuerdos de libre comercio en perspectivas de derechos sociales: incidencias de los esquemas de protección de inversiones", en ALIJA FERNÁNDEZ, Rosa Ana y BONET PÉREZ, Jordi (Eds.), *La exigibilidad de los derechos económicos, sociales y culturales en la sociedad internacional del siglo XXI: una aproximación jurídica desde el Derecho internacional*, Madrid: Marcial Pons, 2016, pág. 327. En contraposición, GÓMEZ JENE Miguel, *El arbitraje internacional en la ley de arbitraje de 2003*, *op. cit.*, pág. 19. Sostiene que los arbitrajes internacionales podrían entenderse como económicos, desde la óptica de que no contemplan

1.2.2 Riesgos a los que se expone el Estado receptor de inversiones inmobiliarias extranjeras

En la actualidad se debaten las ventajas y desventajas de la acción de denunciar el Convenio CIADI, así como las consiguientes denuncias de los BITs firmados por el Estado accionante. Para algunos, las cuestiones relativas al arreglo de diferencias entre Estado-inversor extranjero presentan inconsistencias entre las que destacan: "incoherencias y asimetría en la interpretación y práctica del derecho; dependencia de los mecanismos arbitrales; limitaciones en la participación; escasez de medios de impugnación de los laudos arbitrales; y, pocas vías de solución pública[668]". Una situación que ha puesto en duda su eficacia ante los cuestionados resultados[669]. Bajo el entendido de que se trata de unos poderosos instrumentos de protección al inversor, que no repercuten directamente en la inversión extranjera (específicamente los acuerdos de la antigua generación) sólo crean beneficios superfluos escasamente demostrables, por lo que se consideran ineficaces y costosos para la realidad actual. Esta corriente entiende que aunque se están haciendo esfuerzos para corregir las debilidades al respecto, especialmente por la CNUDMI, y algunos Estados que procuran la creación de órganos jurisdiccionales para la aplicación e interpretación de las normas que rijan las inversiones bilaterales o multilaterales; aun no se tiene certeza de que estas nuevas entidades abarquen las cuestiones que han generado las grietas en la materia. Es por ello que comprenden acertada la práctica de retirar su consentimiento a la solución de las controversias entre Estado e inversor extranjero ante el CIADI; así como terminar los tratados de inversión[670]. En el primer caso, los Estados asiduos a esta corriente señalan que el retiro del consentimiento para la celebración de arbitrajes Estado-inversor no debe suponer el retiro de la práctica del Derecho internacional, ni el ataque a la inversión extranjera; sino más bien una posición política contra estos métodos de resolución de diferencias entre Estado-inversor extranjero. En cuanto al segundo caso,

---

una segunda reclamación, pues los laudos se consideran definitivos, y por tanto sólo hará falta el agotamiento de una única instancia, excluyendo los gastos de recursos de apelación o instancias posteriores.

[668] JOHNSON, Lise, COLEMAN, Jesse y GÜVEN, Brooke, "Retiro de consentimiento al arbitraje entre inversor y Estado y terminación de tratados de inversión", *Investment Treaty News*, No. 1, tomo 9, International Institute for the Sustainable Development (IISD), 2018, pág. 7.

[669] FUENTES, Ximena, "El impacto de las normas internacionales sobre protección de la inversión extranjera en el derecho nacional", en BARRAGUIRRE, Jorge y FUENTES, Ximena (coords.), *Acuerdos internacionales de inversión, sustentabilidad de inversiones de infraestructura y medidas regulatorias y contractuales*, Naciones Unidas, 2010, págs. 41 y 42. Argumentando las observaciones de VAN HARTEN, Gus, "Investment treaty arbitration and public law", *Oxford Monographs in International Law*, Cambridge University Press, 2007. Destaca que "es inadecuado el empleo de un sistema privado para las resoluciones de controversias entre Estado e inversor, pues señala que estos sistemas carecen de: a) rendición de cuenta publicidad y participación, coherencia e independencia de los jueces; y de b) una etapa de apelación, ya que las diferencias se resuelven en única instancia".

[670] JOHNSON, Lise, COLEMAN, Jesse y GÜVEN, Brooke, "Retiro de consentimiento al arbitraje entre inversor y Estado y terminación de tratados de inversión", *op. cit.*, págs. 9 y 10. En ese mismo sentido, VIEIRA MARTINS, José Henrique, "Acuerdos de Cooperación y Facilitación de Inversiones (ACFI) de Brasil y Últimos Avances", *Investment Treaty News*, International Institute for the Sustainable Development (IISD), 12 de junio de 2017. Este último es de la opinión de que tener BITs vigentes no es decisivo para la atracción de IED.

la terminación de los tratados bilaterales de inversión, se debe entenderse como una estrategia derivada de la denuncia del Convenio CIADI, a los fines de evitar la competencia del referido órgano fundamentado en la aplicación del Reglamento del Mecanismo Complementario del CIADI.

La denuncia de los tratados de inversión es una práctica moderna que se centra en eliminar los BITs considerados desactualizados que hayan sido firmados por un determinado Estado. Ello a los fines de controlar y conocer de donde estos podrían recibir posibles demandas en el plano de las inversiones extranjeras y ante cuales tribunales se expondrían. Tal cual se ha dicho, mantener activos estos acuerdos, después de denunciar los convenios a los que hagan referencia, puede considerarse como una brecha capaz de generar obligaciones respecto a las inversiones previas a su denuncia. Aunque también habría que considerar la necesidad de modificar los acuerdos de inversión antes de su terminación para poder retirar de manera efectiva el consentimiento y poder desvincularse de las obligaciones que hayan derivado de estos acuerdos, pues, en muchos de estos acuerdos se pueden encontrar cláusulas futuras que pueden sobrevivir incluso a la terminación del acuerdo y hasta una determinada fecha según lo que se haya pactado. Ahora bien, tomando en cuenta que se trataría de una terminación unilateral, la otra parte podría procesar la impugnación de dichas acciones, bajo los alegatos de violación del tratado al retirar su consentimiento respecto a la resolución de diferencias Estado-inversor extranjero, una obligación adquirida por el Estado renunciante, o terminación temprana en el caso de la disolución del tratado. Aun así esto dependerá de los intereses de la parte notificada, pues igual podría tomar partida de la situación y liberarse de posibles ataques por parte de los inversores precedentes de ese Estado, pero igual significaría afectar a los suyos y contradecir sus propias políticas. Para esta cuestión se habla de una terminación de los acuerdos con miras a modernizar la cooperación.

En cambio para otros Estados, la acción de terminación de los acuerdos bilaterales o multilaterales de inversión, así como la denuncia de los convenios a los que estos acuerdos hagan referencia, podría suponer la afectación de la confianza internacional y generar responsabilidad internacional del Estado denunciante[671]. El retiro del consentimiento a someter las diferencias entre Estado e inversor extranjero al arbitraje CIADI (Convenio CIADI) afecta de manera directa al inversor al privarle de la posibilidad de elevar el conocimiento del incumplimiento de las obligaciones convencionales del Estado receptor de la inversión a un determinado tribunal acordado[672]. En ese mismo sentido, el otro Estado parte del tratado puede activar las

[671] CABRERA MIRASSOU, Martín, "Sudamérica y la protección de inversiones extranjeras. El lado oculto de retirarse del CIADI", *op. cit.,* págs. 9 y 10.

[672] FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, "América Latina y el arbitraje de inversiones: ¿matrimonio de amor o matrimonio de conveniencia?", *op. cit.,* pág. 34. Al respecto, sostienen que "la posición de abandono del modelo de tribunales arbitrales internacionales para la resolución de controversias sobre inversión Estado-inversor, no debe entenderse como una ruptura de los compromisos internacionales de dicho Estado, sobre todo ante la coexistencia de otros organismos alternativos".

medidas de protección derivadas del Derecho internacional frente a la comisión de hechos ilícitos[673]. Los Estados asiduos a esta corriente (de oposición a la denuncia de convenio o terminación de los tratados de inversión) exponen que la interrupción de los tratados vigentes, así como la denuncia de los Convenios internacionales de inversión podría suponer una reducción de los flujos de IED[674]. En ese mismo sentido, es preciso destacar que el mero hecho de la denuncia de un convenio no descarga al Estado denunciante de las obligaciones derivadas de los tratados de inversión firmados, más aun cuando se ha dado consentimiento, limitado temporalmente o estableciendo términos de vigencia, para su cumplimiento. En lo que respecta al CIADI, el artículo 7 de su reglamento de actuación establece que "todo Estado contratante podrá denunciar este Convenio mediante notificación escrita dirigida al depositario del mismo, produciendo efectos seis meses después del recibo de dicha notificación". En ese mismo sentido, en su artículo 72, se reconoce que "las notificaciones de un Estado contratante hechas al amparo de los Artículos 70 y 71 no afectarán a los derechos y obligaciones, conforme a este Convenio, de dicho Estado, sus subdivisiones políticas u organismos públicos, o de los nacionales de dicho Estado nacidos del consentimiento a la jurisdicción del Centro dado por alguno de ellos con anterioridad al recibo de dicha notificación por el depositario". De lo que se infiere que la simple denuncia del Convenio CIADI no exime al Estado denunciante de futuras responsabilidades respecto a tratados de inversión o cualquier otro acuerdo en los que haya dado su consentimiento incondicional al sometimiento a dicho centro, y hasta el tiempo que se haya obligado, según las clausulas de extensión contenidas en los tratados.

Debido a lo anterior, Estados como Argentina se han cuestionado la necesidad de tomar medidas de protección de los intereses estatales respecto de la relación Estado-inversor extranjero[675], por lo que se había planteado denunciar su participación en el Convenio CIADI, aunque a la fecha figura todavía como Estado contratante[676]. En ese mismo sentido, se había mostrado inerte a la celebración de BITs desde el año 2001 hasta el 2016. Esto se justifica en el entendido de que Argentina es el Estado de América Latina más demandado ante el CIADI y uno de los que ha recibido mayores

[673] Por ejemplo, la protección diplomática.

[674] CABRERA MIRASSOU, Martín, "Sudamérica y la protección de inversiones extranjeras. El lado oculto de retirarse del CIADI", *op. cit.*, págs. 9 y 10.

[675] FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, "América Latina y el arbitraje de inversiones: ¿matrimonio de amor o matrimonio de conveniencia?", *op. cit.*, pág. 32. Explica que "las medidas argentinas al respecto han sido de índole jurisdiccional basado en el razonamiento siguiente: al ser los tratados internacionales de jerarquía inferior a la Constitución, es factible que las sentencias extranjeras sean analizadas por la justicia local para asegurar el respeto de la Constitución, cediendo la jurisdicción por un tiempo determinado, pero siempre contando con un mecanismo de control".

[676] FERNÁNDEZ MASÍAS, Enrique, "La realidad del arbitraje de inversiones desde la perspectiva latinoamericana", *op. cit.*, pág. 75. Explica que aunque la actitud de Argentina posterior a sus significativas condenas por violación de acuerdos de inversión fue de rechazo al sistema de resolución de controversias Estado-inversor ante el CIADI, el referido Estado no ha denunciado el convenio CIADI, sino que es de la idea de tomar medidas legislativas que conlleven la posibilidad de revisión de los laudos arbitrales resultantes de órganos de este tipo.

condenas económicas[677]. No obstante, recientemente se ha mostrado interesado en este tipo de instrumentos de manera que ha venido negociando acuerdos de inversión con los Estados de Qatar, Emiratos Árabes Unidos y Japón en los que mantiene las clásicas cláusulas de estos tratados, aunque introduciendo novedades.

De las referidas novedades destacan: en lo que respecta al inversor, la exigencia en el caso de personas jurídicas de que sean constituidas y organizadas de conformidad con la legislación del Estado contratante, así como que se encuentren domiciliadas en su territorio y desarrollen en él actividades sustanciales; se incluyen dentro del ámbito de las personas jurídicas los organismos oficiales, fondos soberanos y fideicomisos; se limitan las controversias admisibles a través del tratado de inversión a las surgidas durante su vigencia, eliminado aquellas en los que los hechos se corresponden a asuntos anteriores aunque sus efectos se produzcan en el pleno desarrollo del tratado; se mantiene la posibilidad del arreglo de las diferencias entre Estado-inversor extranjero a través de los tribunales arbitrales internacionales como el CIADI, aunque se inserta la posibilidad de resolución ante la Corte Permanente de Arbitraje (CPA), como medio alternativo; se destaca el derecho de regular de los Estados (una de las principales preocupaciones de los Estados, puesto que ello cuestionaría su soberanía)[678], el deber de cumplimiento de las leyes internas del Estado receptor por parte del inversor, la responsabilidad social empresarial la posibilidad de impugnación de árbitros; y se establece que las diferencias entre Estado-inversor extranjero podrán ser promovidas por cualquiera de estos, eliminando la exclusividad del inversor para promover las acciones de resolución de conflictos ante tribunales arbitrales internacionales[679]. El Estado argentino pretende alcanzar acuerdos de inversión en los que se identifique una relación de equilibrio entre Estado e inversor extranjero, por lo que ha estudiado los postulados más actualizados ofrecidos por la OCDE y la UNCTAD. En lo que respecta a las negociaciones con Emiratos Árabes[680] y Japón[681] se destaca que se pretende animar una protección de la inversión productiva, aunque se excluye a la inversión indirecta de los acuerdos.

---

[677] OLIVET, Cecilia, MÜLLER, Bettina y GHIOTTO, Luciana, " Impactos de las demandas de arbitraje de inversores contra Estados de América Latina y el Caribe", *op. cit.,* pág. 3. En ese mismo sentido, IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras, op. cit.*, pág. 146.

[678] VIRGÓS, Miguel, "La eficacia de la protección internacional de las inversiones extranjeras", *Arbitraje: Revista de Arbitraje Comercial y de Inversiones*, Centro Internacional de Arbitraje Mediación y Negociación (CIAMEN), Volumen 7, 2014, pág. 662.

[679]PÉREZ-AZNAR, Facundo, "El reciente TBI entre Argentina y Qatar y los desafíos de las negociaciones de inversión", *Investment Treaty News*, International Institute for the Sustainable Development (IISD), 12 de junio de 2017.

[680] Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto de la República de Argentina, "Argentina - Emiratos Árabes Unidos: Tratado Bilateral de Inversiones", Información para la Prensa No. 108/18, 20 Marzo 2018. Consultado en fecha 9 de mayo del 2018, https://www.mrecic.gov.ar/argentina-emiratos-arabes-unidos-tratado-bilateral-de-inversiones.

[681] MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y CULTO DE LA REPÚBLICA DE ARGENTINA, "Argentina y Japón acuerdan un tratado bilateral de inversiones" , Información para la Prensa No. 445/17, 06 Octubre 2017. Consultado en fecha 9 de mayo del 2018, https://www.mrecic.gov.ar/argentina-y-japon-acuerdan-un-tratado-bilateral-de-inversiones.

Esto demuestra que los tratados de inversión extranjera repercuten en las inversiones y que el inversor extranjero requiere un instrumento de carácter internacional al que pueda recurrir ante cualquier desprovisto en el desarrollo de sus inversiones trasnacionales, especialmente ante los factores económicos, políticos y sociales a los que pudiera enfrentarse. Por lo que se entiende que el descontento de la práctica de determinados tribunales no debe patrocinar el retiro de las relaciones económicas de los Estados en desarrollo, sino que la experiencia de su entorno debe servir para instrumentar acuerdos de inversión equilibrados, que aborden las principales preocupaciones del inversor, pero que al mismo tiempo respeten y comprendan las necesidades y facultades estatales. Por lo que una acción correcta sería la actualización a los nuevos tiempos de los tratados de inversión una vez lleguen a su término, con ánimos de cooperación entre los Estados, sin que ello afecte los derechos a los que dieren lugar sus anteriores reglamentos.

En la región de América Latina, al evaluar la posición de los Estados respecto de los efectos de la firma de BITs no se puede dejar de mencionar a Brasil. El referido Estado aunque había firmado distintos acuerdos de este tipo, no fueron aprobados por su Congreso Nacional tras considerarlos extralimitados. Especialmente entendían que el régimen de resolución de las diferencias entre Estado-inversor extranjero transgredía el derecho a regular que sustenta el Estado, al otorgarse beneficios extraordinarios a los extranjeros, incluso en detrimento de los inversores nacionales[682], que se enfrentaban a estos en desventaja, pues no podían acceder a los mismos medios de defensa[683]. Este Estado, tampoco es signatario del Convenio CIADI, y ello no ha significado la carencia de IED, al contrario, es uno de los países con mayor fuerza de atracción de la misma en la región de América Latina[684]. Sin embargo, la necesidad de instrumentos internacionales que regulen las inversiones hace contrapeso, de manera que el Estado brasileño ha ideado mecanismos que procuren la protección y facilidad de las inversiones de calidad, más allá de la mera protección del inversor extranjero, por lo que se ha enfocado en la firma del Acuerdo de Cooperación y Facilitación de las Inversiones (ACFI).

---

[682] MOTTA VEIGA, Pedro, "El régimen internacional de inversiones: un *statu quo* problemático y un futuro incierto", en BOUZAS, Roberto (editor), *Después de Doha: la agenda emergente del sistema de comercio internacional*, Barcelona: Marcial Pons, 2007, pág. 295. En ese mismo sentido, FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, "América Latina y el arbitraje de inversiones: ¿matrimonio de amor o matrimonio de conveniencia?", *op. cit.*, pág. 34.

[683] VIEIRA MARTINS, José Henrique, "Acuerdos de Cooperación y Facilitación de Inversiones (ACFI) de Brasil y Últimos Avances", *Investment Treaty News*, International Institute for the Sustainable Development (IISD), 12 de junio de 2017.

[684] FELDSTEIN DE CÁRDENAS, Sara Lidia, "Arbitraje e inversiones extranjeras: una mirada desde el derecho internacional privado argentino", *op. cit.*, pág. 232. Quien resalta que "a pesar de que Brasil no dispone de BITs y no forma parte del CIADI es un país receptor de significativo volumen de inversión extranjera. Aunque destaca que ante la competencia por inversión extrajera se hace necesario poder brindar a los inversores un sistema eficiente, imparcial y con credibilidad para la resolución de los conflictos relacionados con la IED. Incluso señala que a razón de esta necesidad el Estado brasileño ha adoptado una serie de reformas legislativas en materia de inversión que procuran disminuir las incertidumbres de los potenciales inversores".

Estos acuerdos procuran una relación estable entre el Estado y los inversores extranjeros que fomenten las inversiones sostenibles. En cuanto a su alcance y contenido destacan los siguientes puntos: se estimula la IED, excluyendo la inversión de cartera, a razón de que se concentran en las inversiones de largo plazo; contiene las cláusulas de trato nacional y de la nación más favorecida, transparencia, libre transferencia de los beneficios, la prohibición de la expropiación por motivos distintos al interés público, aunque excluye la expropiación indirecta (aquellas interferencias, especialmente regulatorias, sobre el disfrute pleno de la propiedad, que aun sin desprender al propietario de su titularidad podrían convertirla en inútil)[685]; el Estado conserva su facultad de promulgar nuevas políticas públicas, siempre que no se consideren discriminatorias respecto del inversor; se dispone sobre la responsabilidad social de las empresas[686] de acuerdo con los lineamiento de la OCDE, sobre los actos de corrupción, y sobre la protección de la vida humana, animal y vegetal así como de su hábitat. Se establece la necesidad de crear mecanismos centralizados encargados de recibir y resolver las inquietudes y reclamos de los inversores[687] (en Brasil se lleva a cabo a través del *Ombudsman* o Defensor del pueblo)[688], también se prevé la continuación de un comité en conjunto para la cooperación entre Estados y la

[685] FAYA RODRÍGUEZ, Alejandro, "¿Cómo se determina una expropiación indirecta bajo tratados internacionales en materia de inversión? un análisis contemporáneo", Universidad Nacional Autónoma de México, *Instituto de Investigaciones Jurídicas*, 2013, págs. 219-245.

[686] Al respeto el Acuerdo de cooperación y de facilitación de las inversiones entre la República Federativa del Brasil y los Estados Unidos Mexicanos, de fecha veintiséis (26) de mayo del año dos mil quince (2015). Estable en su artículo 13 que los inversores y sus inversiones se esforzarán por lograr el más alto nivel posible de contribución al desarrollo sostenible del Estado anfitrión y la comunidad local. En ese mismo sentido, reconociendo la importancia de la intervención de la inversión privada en el desarrollo económico nacional, en el artículo 17 del referido acuerdo, las Partes se comprometen a difundir entre los sectores empresariales pertinentes, información general sobre la inversión, los marcos normativos y las oportunidades de negocios en el territorio de la otra Parte. Una acción que se entiende muy acertada, pues permite dar a conocer las ventajas de la inversión en el territorio requirente de la mismas, así como dirigir las corrientes de inversión a los sectores más necesitados.

[687]CHEN, Richard C., "Bilateral Investment Treaties and Domestic Institutional Reform", *Columbia Journal of Transnational Law*, 2017, pág. 589. Expone al respecto que las medidas de prevención de conflictos pueden llegar a mejorar, por medio de reformas, del poder judicial del Estado receptor de la inversión. Para estas mediaciones previas Brasil ha creado la oficina del *Ombudsman* (Defensor Público). En ese mismo sentido, sostiene que estos mecanismos de consultas permiten a los inversores conocer la legislación del Estado al que dirigen su inversión, u otras problemáticas sobre la conducta del Estado de manera temprana, lo que podría fomentar la cooperación entre Estado-inversor extranjero, así como fortalecer el sistema doméstico. Entiende acertado el desarrollo del modelo alternativo de acuerdo de inversión por parte del Estado de Brasil (Acuerdo de Cooperación y Facilitación de las Inversiones, ACFI), como medida útil de atracción de capital y moderación los excesos de los BITs.

[688] Que con arreglo al artículo 15 del Acuerdo de cooperación y de facilitación de las inversiones entre la República Federativa del Brasil y los Estados unidos Mexicanos, de fecha veintiséis (26) de mayo del año dos mil quince (2015). En Brasil el "*Ombudsman*" será la Cámara de Comercio Exterior (CAMEX), y en los Estados Unidos Mexicanos el Punto Focal Nacional será la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras. Estas instituciones tendrán la responsabilidad de: a) atender las directrices del Comité Conjunto e interactuar con el Punto Focal Nacional de la otra Parte; b) interactuar con las autoridades gubernamentales pertinentes para evaluar y recomendar, cuando sea aplicable, las sugerencias o las reclamaciones recibidas por parte del Gobierno y los inversores de la otra Parte, proporcionando información al Gobierno o inversores interesados acerca de los compromisos derivados de tales sugerencias y quejas; c) mitigar los conflictos y facilitar su resolución; y d) proporcionar a las Partes información oportuna y útil sobre temas de regulación de la inversión en general o en proyectos específicos, y informar al Comité Conjunto sus actividades y acciones, cuando sea aplicable.

prevención de las controversias, dejando como último recurso los arbitrajes internacionales aunque únicamente entre los Estados contratantes, eliminado la posibilidad de resolución de diferencias directamente entre Estado-inversor. El tribunal arbitral internacional tendrá como objeto principal la evaluación de las violaciones del acuerdo y en caso de que se produzcan su decisión deberá ser relativa al ajuste o eliminación de las medidas que las originaron[689].

En definitiva, a la luz de lo que se ha expuesto se inferir que los BITs, aun con sus propias limitaciones, cumplen su objeto de promover la inversión extranjera en los Estados partes[690]; sobre todo cuando se firman entre Estados con disparidad económica, dígase, entre un Estado desarrollado y otro en vía de desarrollo, favoreciendo a los receptores, que suelen ser los Estados en vía de desarrollo, a atraer inversión extranjera hacia sus economías por medio de mecanismos jurídicos dotados de seguridad[691]. No obstante, de acuerdo con distintos estudios empíricos, se trata de una captación de inversión extranjera muy sacrificada por parte de los Estados receptores, pues la inversión que se logra atraer es insignificante y los costos resultan muy altos bajo los antiguos modelos de estos acuerdos, sobre todo en lo que respecta a hacer frente a los laudos en contra[692] y a las defensas en los tribunales arbitrales internaciones a los que dan lugar[693]. A lo que se debe agregar el desplazamiento del conocimiento de las controversias surgidas, de la jurisdicción nacional hacia los foros internacionales, de acuerdo con el consentimiento otorgado por los Estados en los BITs concertados; así como las limitaciones en su derecho a regular[694].

[689] VIEIRA MARTINS, José Henrique, "Acuerdos de Cooperación y Facilitación de Inversiones (ACFI) de Brasil y Últimos Avances", *Investment Treaty News*, International Institute for the Sustainable Development (IISD), 12 de junio de 2017.

[690] Aunque alguno no camparte la idea, al sostener que no existen pruebas de que los BITs sean instrumentos de fomento a la inversión, sino más bien que los consideran como instrumentos regulatorios para asegurar el buen procedimiento y tratamiento al momento de fracasar las inversiones. ECHAIDE, Javier, "Inversiones y solución de controversias: el proyecto dentro de la UNASUR y propuestas alternativas", Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Anuario Mexicano de Derecho Internacional*, Vol. XVII, 2017, pág. 396.

[691] PERRONE, Nicolás M., "Los derechos de los inversores extranjeros sobre la tierra según los tratados de protección de inversiones: una visión desde Latinoamérica", *Anuario Colombianos de Derecho Internacional (ACDI),* Vol. 9, 2016, pág. 277. Explica que se tratan de grandes acuerdos mediante los cuales los países aceptan estándares internacionales para la protección de la inversión extranjera a cambio de amentar sus posibilidades de recibir inversión extranjera.

[692] HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M., "La regulación de los movimientos internacionales de capital y de las inversiones extranjeras", en HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M. y ROLDÁN BARBERO, Javier (coords.), *Derecho internacional económico*, Madrid: Marcial Pons, 2010, pág. 325.

[693] FERNÁNDEZ DE LA GRANADA, Luis y CALVO CARAVACA, Alfonso Luis, *Derecho Mercantil Internacional*, *op. cit.*, pág. 722.

[694] CASTRILLÓN VELASCO, Camilo, "Protección a la inversión extranjera: la historia por ser contada en Colombia", *op. cit.*, pág. 277 y 278.

A pesar de lo anterior, se entiende que el camino para solucionar estos inconvenientes no ha de ser cerrar las puertas a la intervención internacional[695], sino más bien reestructurar los acuerdos internacionales de inversión[696] de manera tal que los tribunales internacionales intervengan únicamente respecto de las diferencias relativa a la convención internacional. Dígase, que de extrapolar las diferencias surgidas entre Estado e inversor al ámbito internacional estos tribunales sólo se ocupen de los incumplimientos relativos a los tratados, y que en caso de verse obligados a decidir sobre asuntos contractuales o propiamente internos del Estado parte en la controversia, los remitan a los tribunales nacionales. De igual modo será necesario fortalecer el sistema judicial nacional de los Estados receptores de inversión, principalmente de los Estados en vía de desarrollo, pues los tribunales nacionales deben entenderse bien formados, en cuanto a lo académico, coherentes con la aplicación del derecho nacional y la seguridad jurídica; así como reforzar las normativas nacionales en materia de inversión[697], de manera que la protección al inversor extranjero no quede desproporcionada o inclinada hacia aquellos inversores, nacionales o residentes según el caso, de Estados con los que se haya firmado un BIT, al menos respecto de las garantías generales. De este modo se podrá ofrecer un entorno seguro y en equidad que regule las relaciones del Estado con los inversores nacionales o extranjeros, tal cual están haciendo ya otras naciones.

Hay quienes proponen, además, reformas funcionales como eliminar los privilegios a las inversiones extranjeras, la posibilidad de que el Estado pueda demandar directamente ante los tribunales arbitrales internacionales[698], la necesidad de

---

[695] FERNÁNDEZ MASÍAS, Enrique, *Una relación compleja: competencia de los tribunales arbitrales y los tratados de protección y promoción de inversiones*, Instituto Vasco de Derecho Procesal (IVADP), San Sebastián, 2005, pág. 2.
Explica que los Estados latinoamericanos, al optar por una mayor apertura al exterior, habían demostrado haber superado su actitud de rechazo hacia los métodos de resolución de conflictos ajenos a sus tribunales internos (Doctrina Calvo). No obstante, ha surgido una postura que les devuelve a su postura primitiva, lo que podría entenderse a razón de las innumerables demandas contra estos Estados. En la actualidad algunos de estos Estados presentan una actitud hostil hacia el arbitraje internacional, basados en que las condenas suelen significar una amenaza para sus economías, por lo que se han planteado la eliminación de la resolución de las controversias Estado-inversor, en tribunales ajenos a los nacionales.

[696] CHEN, Richard, C., "Bilateral Investment Treaties and Domestic Institutional Reform", *op. cit.*, pág. 50. Para quien los BITs deben ser rediseñados y centrarse en la mejora de las instituciones nacionales si se quiere lograr el objetivo de atraer inversión extrajera sin costes excesivos. En este mismo sentido GONZALO QUIROGA, Marta, "El sistema arbitral de solución de controversias del CIADI", *op. cit*., pág. 478.

[697] ESTEVADEORDAL, Antoni, MESQUITA MOREIRA, Mauricio y KAHN, Theodore, *Inversiones de ALC en China: un capítulo nuevo de las relaciones entre América Latina y el Caribe y China*, Washington D. C.: Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 2014, pág. 28.

[698] CRESPO HERNÁNDEZ, Ana, *El acuerdo multilateral de inversiones:¿crisis de un modelo de globalización?, op. cit.*, pág.187. Al respecto sostiene que el sistema arbitral mixto supone un desequilibrio entre las partes en la medida en que sólo una de ellas, el inversor, puede someter los litigios a los mecanismos de arbitraje, de lo que se entiende que debería compartirse tal posibilidad de manera que ambas partes puedan iniciar la acción ante tales instituciones. En contraposición a esta pretensión MÁRQUEZ-ESCOBAR, Carlos Pablo, "Expropiación mediante regulación: Inversión extranjera, tratados de promoción de inversiones y el poder de policía de la administración", *op.cit.*, pág. 37. Expone que los gobiernos no pueden demandar a inversores porque los inversores no pueden incumplir

fijar requisitos previos para el acceso a los foros internacionales o topes mínimos y máximos respecto a los montos demandados, la reconsideración de la doctrina Calvo[699], aunque de forma mixta, de manera que aun sea posible el acceso a tribunales internacionales fijando como requisito esencial el agotamiento previo de los tribunales internos[700], la regulación de la proporcionalidad de los montos demandados con los invertidos o afectados, el desistimiento o exclusión de las demandas que no cumplan con estándares prefijados, el remplazo de los árbitros por un cuerpo de jueces nombrados por los Estados por un periodo fijo[701]. Muchas de estas reformas se

---

obligaciones del tratado como la expropiación, la discriminación o el trato justo y equitativo. Estas se centran exclusivamente en la acción gubernamental que afecta a inversores extranjeros. Es por lo que los gobiernos han hecho disponible este derecho asimétrico porque les ayuda a atraer capital, mejora su gobierno interno, junto a la percepción de la calidad del gobierno internacionalment". El autor cita a su vez a WÄLDE, Thomas, "Separate Opinion, *Thunderbird vs. Mexico*", *The Arbitration under Chapter XI of the NAFTA and the UNCITRAL Arbitration Rules*, Diciembre 2005, pág. 139. En contraposición GAZZINI, Tarcisio, "El TBI entre Marruecos y Nigeria de 2016: una importante contribución a la reforma de los tratados de inversión", *Investment Treaty News*, No. 3, Tomo 8, Instituto Internacional para el Desarrollo Sustentable, International Environment House 2, septiembre 2017, págs. 3 y 4. Señalando el acuerdo de protección a la inversión firmado en el año dos mil dieciséis (2016) entre Marrueco y Nigeria, explica que ya se contempla en algunos acuerdos la posibilidad de que el Estado receptor de la inversión inicie demandas en contra de inversores extranjeros ante órganos arbitrales internacionales.

[699] CASTRILLÓN VELASCO, Camilo, "Protección a la inversión extranjera: la historia por ser contada en Colombia", *op. cit.*, pág. 265. Sostiene que la reciente tendencia, iniciada por países como Bolivia, Ecuador y Venezuela, se ha bautizado como "el redescubrimiento de la doctrina Calvo", a razón de que pretende la salvaguarda del poder de regular inherente del Estado receptor de la inversión (especialmente en materia de educación, salud, seguridad y tributación), aunque ello suponga la denuncias de determinados convenios o la modificación a fondo de los acuerdos de inversión por estos suscritos.

Por otra parte, FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, "América Latina y el arbitraje de inversiones: ¿matrimonio de amor o matrimonio de conveniencia?", *op. cit.*, pág. 15. Explica que Calvo no adoptó una posición adversa a la sujeción al arbitraje internacional de las controversias originadas en reclamaciones por parte de extranjeros, sino que su doctrina se basaba en el rechazo de la fuerza armada como mecanismo de atender reclamaciones privadas, lo que no excluía la posibilidad de resolverlos mediante el arbitraje. Por lo que tales pretensiones deberían revisarse.

[700] BARRAGUIRRE, Jorge," Algunas cuestiones claves en el arbitraje internacional de inversión: lecciones desde la Argentina", en BARRAGUIRRE, Jorge y FUENTES, Ximena, *Acuerdos internacionales de inversión, sustentabilidad de inversiones de infraestructura y medidas regulatorias y contractuales*, Naciones Unidas, 2010, pág. 24. Explica que la exigencia del previo agotamiento de los recursos internos para el acceso a los recursos internacionales ante controversias Estado-inversor, algunos la clasifican como una regla moderada; aunque conforme a la jurisprudencia este pequeño obstáculo podría eliminarse con el empleo de la cláusula del trato de la nación más favorable (caso CIADI No. ARB/02/8 *Siemens A.G. vs. Argentina).*

CRESPO HERNÁNDEZ, Ana, *El acuerdo multilateral de inversiones:¿crisis de un modelo de globalización?*, *op.cit.*, pág.199.

VIVES CHILLIDA, Julio A., *El Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversión (CIADI)*, Madrid: McGraw-Hill/Interamericana de España, 1998, pág. 129.

[701] FUENTES, Ximena, "El impacto de las normas internacionales sobre protección de la inversión extranjera en el derecho nacional"…, *op. cit.*, págs. 45 y 46. Exponiendo las observaciones de reformas al sistema internacional de protección de la inversión extranjera realizadas por VAN HARTEN Gus, "The public-private distinction in the international arbitration of individual claims against the State", *International and Comparative Law Quarterly*, No. 2, Vol. 56, 2007. Destaca que los sistemas internacionales de protección de la inversión actuales están privando a los Estados de su libertad de definición de la esfera pública, y que los tribunales arbitrales actúan en función de árbitros comerciales privados, indiferentes a la condición publica de uno de los sujetos, por lo que recomienda determinadas modificaciones entre estas: a) que los Estados deben ser los encargados de definir las reglas sustantivas por las que se rija la protección del inversor; b) que los Estados deben establecer normas sustantivas que

encuentran contempladas en la propuesta del Centro UNASUR[702]. De manera adicional, los países que conforman el ALBA-TCP[703] sostienen la necesidad de un nuevo modelo basado en la defensa y promoción de los derechos humanos, políticos, civiles, económicos, sociales, culturales, y ambientales.

Entre los BITs que ha firmado el Estado dominicano se pueden encontrar principalmente modelos en los que el inicio del conocimiento de las controversias ante una vía cierra la posibilidad definitiva de recurrir a otras. Al respecto se puede señalar el acuerdo de inversión firmado entre la República de Argentina y la República Dominicana, artículo IX, sobre la resolución de las controversias Estado-inversor, numerales 2 y 5, donde se establece que "una vez que un inversor haya sometido o haya acordado someter la controversia a las jurisdicciones de la parte implicada o al arbitraje internacional, la elección de uno u otro de esos procedimientos será definitiva"; y "las sentencias arbitrales serán definitivas y obligatorias para las partes en la controversia". De igual manera, se comprenden estos mandatos en otros BITs firmados por la República Dominicana, como los sostenidos con Chile, Finlandia, Italia, Marruecos, Países Bajos, Panamá y Suiza. De lo que se podría colegir que el Estado dominicano no presenta rechazo a la resolución de los conflictos surgidos entre Estado e inversor extranjero a través de órganos o mecanismos arbitrales de única instancia. Por lo tanto, debería considerar un ligero cambio en su posición y alentar mecanismos de resolución de conflictos entre Estado receptor de la inversión e inversor extranjero interrelacionados o que con su agotamiento se de acceso a otras vías. Ello podría significar una reducción de la posibilidad de enfrentarse a laudos drásticos, a razón de una interpretación de derecho general no interna y sin las consideraciones de derecho de los tribunales locales, que suelen ir en pro al desarrollo económico nacional. Es importante destacar que con lo anterior, no se quiere decir que los tribunales internos se presenten parciales hacia el desarrollo económico nacional, pero sí que serán más meticulosos en la aplicación del derecho interno, de manera que sus decisiones serían además de conforme a derecho, en salvaguarda de los derechos alegados y al amparo de todos los participantes entre los que se encontraría el Estado.

---

permitan equilibrar los intereses de los inversores extranjeros y los del Estado receptor de la inversión en su papel de representante del interés público general; y c) que el sistema de resolución de controversias ha de ser distinto al sistema arbitral comercial, pues es necesario la existencia de responsabilidad judicial de las decisiones y un sistema con criterio uniforme en la creación de jurisprudencia.

[702] ECHAIDE, Javier, "Inversiones y solución de controversias: el proyecto dentro de la UNASUR y propuestas alternativas", *op. cit.*, págs. 369-403. En ese mismo sentido, FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Tribunales nacionales, arbitraje internacional y protección de inversiones extranjeras*, Barcelona: Marcial Pons, 2008, págs. 15 y 16.Destaca que algunos países, especialmente los de Suramérica como Bolivia, Venezuela y Ecuador, pretenden dejar de lado el acudir al CIADI, creando un nuevo organismos compuesto de jueces suramericanos, integrado dentro de la estructura de la Unión de Nacionales Suramericanas, UNASUR.

[703] Alianza Bolivariana para los Pueblos de Nuestra América–Tratado de Comercio de los Pueblos (ALBA-TCP).

1.2.3 Garantías mínimas recíprocas que procuran los Tratados Bilaterales de Inversión (BIT)

La firma y ratificación de los BITs tiene como objetivo principal fomentar la cooperación económica a través de la inversión extranjera en beneficio de los Estados partes. Por ello mediante estos mecanismos se crea un ambiente favorable en el que los inversores de un Estado parte, pueden materializar sobre la base de un marco jurídico estable, seguro y equitativo, sus inversiones en el territorio del otro Estado parte. Estos acuerdos tienen como núcleo central la protección de la inversión, por lo que de ellos derivan, como es lógico, un concierto de garantías mínimas que deben ofrecer ambos Estados a los inversores procedentes del otro Estado parte del acuerdo. De manera general "el tratamiento de las inversiones recibidas debe atender a tres principios básicos"[704]: a) el tratamiento justo y equitativo, conforme a los estándares mínimos de protección de Derecho internacional[705], mediante el cual el Estado se obliga a la no discriminación, la transparencia, al respecto de los compromisos contractuales asumidos frente al inversor, y a ofrecer juicio equitativo y apropiado en el procedimiento[706]; b) el tratamiento nacional, por medio del cual el Estado se compromete a ofrecer a los inversores extranjeros un tratamiento no menos favorable que el ofrecido a los inversores nacionales; y c) el tratamiento de la nación más favorecida[707], mediante el cual los inversores adquieren el derecho de solicitar al Estado receptor de la inversión el trato más favorable que este otorgue a los inversores de un tercer Estado, siempre que dicho trato no derive de acuerdos de integración económica, comercial o fiscal, tales como unión monetaria o aduanera, zonas de libre comercio o acuerdos tributarios para evitar la doble imposición fiscal.

Por lo que se deduce que el Estado receptor de la inversión al contratar acuerdos de inversión adquiere obligaciones tanto de hacer como de no hacer respecto de los inversores extranjeros. Dentro del marco de las primeras se distinguen las obligaciones de concesión de los permisos y/o autorizaciones de lugar para el buen desarrollo de las inversiones, tales como licencias, asistencias técnicas, comerciales, administrativas y

[704] GARRIGA SUAU, Georgina, "Los tratados bilaterales de inversión", *op. cit.*, pág. 304. En ese mismo sentido, GARCÍA RODRÍGUEZ, Isabel, *La protección de las inversiones exteriores*, *op. cit.*, pág. 124.

[705] GRANATO, Leonardo y NAHUEL ODDONES, Carlos, "La protección internacional del inversor extranjero a través de los Acuerdos Bilaterales de Inversión", *op. cit.*, págs. 52 y 55. En ese mismo sentido, ver FERNÁNDEZ DE GURMENDI, Silvia A., "Los convenios bilaterales de promoción y protección de inversiones extranjeras", *op. cit.*, pág. 3. Para quien el significado del tratamiento justo y equitativo es muy elástico, por lo que dependerá de las disposiciones propias del acuerdo, así como del contexto social y político en el cual éste se inserte. PASTOR PALOMAR, Antonio, "Protección de inversiones con conceptos indeterminados: el trato justo y equitativo en los APPRIS celebrados por España", *op. cit.*, pág. 272. Explica que la cláusula del trato justo y equitativo contenida en los BITs o APPRIs, se ampara en el principio *pacta sunt servanda,* que incluye la buena fe en el cumplimiento.

[706] PASTOR PALOMAR, Antonio, "Protección de inversiones con conceptos indeterminados: el trato justo y equitativo en los APPRIS celebrados por España", *op. cit.*, págs. 283-286. En este mismo sentido, ARREDONDO, Ricardo, "Inversiones y desarrollo en América Latina: el caso de las inversiones extranjeras en la República Argentina", *op. cit.*, pág. 9.

[707] GRANATO, Leonardo y NAHUEL ODDONES, Carlos, "La protección internacional del inversor extranjero a través de los Acuerdos Bilaterales de Inversión", *op. cit.*, pág. 56.

financieras. En cuanto a las segundas, el Estado receptor de la inversión se compromete a no interferir en el desarrollo de las inversiones extranjeras, de manera que se contiene de promover medidas que pudieren considerarse como injustas o discriminatorias, tales como restricciones o limitaciones sobre las rentas obtenidas, su mantenimiento, libre disposición o aquellas que pudieran vulnerar los derechos de propiedad[708].

Esto se debe a que los inversores extranjeros en el desarrollo de sus negocios contractuales se relacionan principalmente con el Estado receptor de la inversión, por lo que en adición a los riesgos generales de cualquier tipo de negocio, estos se enfrentan a la disparidad entre las partes, al tratarse de una relación entre un sujeto puramente privado y otro soberano. Tal situación fomenta la necesidad de contar con un instrumento de carácter internacional que consagre determinados derechos para el inversor extranjero, y limite de algún modo el poderío del Estado receptor, de manera que estas circunstancias no interrumpan de forma injusta, ya sea por vía legislativa o administrativa, tanto en el desarrollo de las inversiones transnacionales, como en el progreso económico y social del Estado receptor. Es de donde se dice que la protección más eficaz respecto a los intereses de los inversores extranjeros es la que se logra "de la combinación de instrumentos de Derecho internacional público y Derecho internacional privado"[709].

La firma de acuerdos de inversión supone para el Estado receptor de la inversión otorgar a los nacionales o residentes del otro Estado contratante, según corresponda, un determinado trato o criterio para evaluar la relación de la actividad gubernamental con el inversor. Con ello, lo que se persigue es evitar acciones discriminatorias a razón de la procedencia de la inversión o de la simple calidad del inversor extranjero, por lo que el Estado receptor de la inversión asume el deber y la obligación de conceder un determinado trato mínimo a los inversores nacionales del otro Estado contratante, que puede suponer el mismo trato que suele otorgar a los inversores nacionales o a otros inversores extranjeros. Este nivel mínimo garantizado por el Estado receptor de la inversión "permitirá además calificar la actividad gubernamental conforme al estado de derecho, por lo que el estándar de trato mínimo se medirá a razón de racionalidad, equidad, objetividad, imparcialidad, así como la relación de las acciones gubernamentales y los medios elegidos". El trato mínimo otorgado al inversor se verifica a través de dos estándares: a) el trato justo y equitativo; y b) el criterio de protección y seguridad plena, bajo los niveles del Derecho internacional[710]. Ahora bien, que el Estado haya asumido certificar determinadas garantías a los inversores nacionales del Estado con el que suscribe un acuerdo de inversión no significa, en ningún sentido, que este deba garantizar la inversión, pues sus

[708] GARCÍA RODRÍGUEZ, Isabel, *La protección de las inversiones exteriores, op. cit.,* pág. 188.
[709] GARCÍA-FIGUERAS, Hermenegildo Altozano y PORTERO FONTANILLA, Jaime, *Cómo negociar acuerdos de joint venture y otros contratos internacionales, op. cit.,* pág. 24.
[710] LÓPEZ-AYLLÓN, Sergio y POSADAS URTUSUÁSTEGUI, Alejandro, "Inversión y derecho internacional de la inversión extranjera. Reflexión sobre algunas disciplinas adoptadas por México", *op. cit.,* págs. 317-319.

deberes no son de índole financiero o de tipo seguro económico, sino los de actuar con debida diligencia, así como ofrecer la protección y el trato acordado de forma general[711].

Conforme con la doctrina, que a su vez hace referencia a la jurisprudencia, los deberes del Estado receptor de la inversión se pueden resumir en los siguientes: "otorgar protección y vigilancia; conceder justicia procedimental y conforme a las reglas del debido proceso; respetar las legítimas expectativas del inversor; abstenerse de ejercer presiones o acosar al inversor; ofrecer un marco jurídico estable y predecible para el inversor; transparencia en el trato con el inversor; la no discriminación; y ofrecer un trato no arbitrario a los inversores"[712]. De manera aun más concentrada, se sintetiza en que el Estado receptor de la inversión tiene el deber de honrar su obligación de respeto, por lo que debe abstenerse de interferir, directa e indirectamente, en el disfrute de los derechos de los inversores; su obligación de garantía, asociada a la eliminación de cualquier tipo de obstáculo que pudiera interferir en el disfrute efectivo de los derechos por parte del inversor; y la obligación de protección, que se refiere a que el Estado debe prevenir la interferencia de terceros en el disfrute de los derechos de los inversores[713]. Estos compromisos desembocan principalmente en la obligación para el Estado receptor de la inversión de indemnizar al inversor ante el incumplimiento de estos compromisos.

En adición a lo señalado como principios básicos del tratamiento de las inversiones concertadas o estimuladas en proporción de las garantías ofrecidas por los BITs, deben resaltarse otros temas de suma importancia a los que todo Estado parte presta especial atención, entre estos: la libre transferencia de las rentas o dividendos, la estabilidad jurídica, los procedimientos de nacionalización, expropiación e indemnización, las compensaciones por pérdidas, el derecho a la subrogación, las restricciones y requisitos de desempeño, la expedición de las licencias y permisos, la aplicación de otras reglas o compromisos especiales y la solución de las controversias tanto entre los Estados contratantes como entre estos Estados y los inversores provenientes del otro Estado contratante. Una vez acordado un determinado tratamiento para estos temas, los Estados partes podrán ofrecer un ambiente propicio para las inversiones extranjeras libre de altos riesgos, principalmente políticos o económicos. De manera breve y desde la óptica de los BITs en los que participa la República dominicana se resaltan estas cláusulas:

---

[711] LÓPEZ-AYLLÓN, Sergio y POSADAS URTUSUÁSTEGUI, Alejandro, "Inversión y derecho internacional de la inversión extranjera. Reflexión sobre algunas disciplinas adoptadas por México", *op. cit.*, pág. 323.

[712] FUENTES, Ximena, "El impacto de las normas internacionales sobre protección de la inversión extranjera en el derecho nacional", *op. cit.*, pág. 37. Quien a su vez cita a TUDOR, Ioana, "The fair and equitable treatment standard in international foreign investment law", *Oxford Monographs In International Law*, Oxford University Press, 2008.

[713] BOHOSLAVSKY, Juan Pablo y BAUTISTA JUSTO, Juan, "Inversiones extranjeras y derechos humanos: entre la permanencia y el cambio", *op. cit.*, pág. 71.

a) Libre transferencia de fondos relacionados con la inversión. Esta cláusula recoge el compromiso de los Estados parte de garantizar a los inversores del otro Estado parte la libre transferencia, fuera de su territorio, de los fondos derivados o relacionados con la inversión materializada en su territorio, sin ningún tipo de demora y en moneda convertible, conforme al tipo de cambio a la fecha. Estas cláusulas suelen enlistar, de manera enunciativa no limitativa, los siguientes fondos: intereses, dividendos, rentas, utilidades, regalías, royalties, honorarios, salarios, ahorros, ingresos de personas físicas y otras ganancias, amortizaciones de préstamos del exterior, rentas derivadas de derechos intangibles, capital o producto de la venta o liquidación parcial o total de la inversión, fondos producto de arreglo de diferencias, compensaciones e indemnizaciones. No obstante lo anterior, el Estado receptor de la inversión puede exigir que las referidas transferencias sean posibles únicamente después del cumplimento de sus obligaciones fiscales; y en ese mismo lineamiento el Estado receptor posee el derecho de impedir las transferencias, atendiendo a un debido proceso, en caso de quiebra, insolvencia o en protección de los derechos de los acreedores, infracciones penales administrativas, incumplimiento de obligaciones tributarias, garantías de cumplimento de fallos en procedimientos contenciosos e incumplimiento de obligaciones laborales. De los BITs firmados y ratificados por la República Dominicana, se destacan por reconocer a los Estados el derecho a la restricción de la transferencia de los dividendos de manera explícita en los casos determinados, los acordados con la República de Panamá, la República Italiana, el Reino de Marruecos y el Reino de los Países Bajos.

b) Estabilidad jurídica. Conforme con la existencia del principio de que "las normas de alcance general carecen de estabilidad"[714], los BITs han procurado proteger a los inversores de los contantes cambios legislativos en el Estado al que dirijan su inversión[715]. En caso de que el Estado receptor de la inversión recurriera a modificaciones legislativas y estas resultaren menos favorables para el inversor, que las existentes en el momento de la suscripción de estos acuerdos, el Estado receptor deberá garantizar la aplicación de un trato similar al existente al momento de pactar (por ejemplo, el BIT entre la República Dominicana y la República Italiana).

[714] GRANATO, Leonardo y NAHUEL ODDONES, Carlos, "Derecho Internacional, ¿protección del inversor extranjero y acuerdos bilaterales, quo vadis?", *op. cit.*, pág. 37.

[715] No obstante, "la estabilidad jurídica no debe confundirse con la inmutabilidad de las normas, pues el fortalecimiento de la seguridad jurídica ha de ser contante". Tal cual se afirmó en las "Jornadas sobre Seguridad de las Inversiones en Iberoamérica", organizadas por el Consejo General del Notariado de España, publicadas mediante *Escritura Pública*, noviembre 2014.

Tomando en cuenta, además, la facultad de regular propia del Estado, los acuerdos de inversión procuran incluir este tipo de cláusulas, en pro de brindar a los inversores seguridad en cuanto a la estabilidad jurídica y económica de sus inversiones. No obstante, más que un derecho *per se*, se trata de un reconocimiento específico, para determinados acuerdos. Se reserva especialmente para los proyectos de inversión relacionados con el interés público, o cuyo emprendimiento se ha originado en las leyes existentes en el momento. Por medio de estas cláusulas los inversores adquieren el derecho a exigir que se les regule conforme a las leyes bajo las que contrataron o iniciaron el desarrollo de sus inversiones, hasta el término acordado, sin que las nuevas regulaciones les afecten. Un derecho controvertido, por el desprendimiento o exclusión favorable que hace el Estado de su poder de regular para el mantenimiento de una determinada inversión, aunque para asunto de interés social, podría entenderse el sacrificio estatal, siempre que se haga de manera particular y específica, para proyectos que estimulen áreas económicas o necesidades públicas rezagadas.

c) Procedimientos de nacionalización, expropiación o medidas equivalentes. Con esta cláusula se procura asegurar los derechos de propiedad de los inversores, aunque sin sobreponerlos a las necesidades de utilidad pública de los Estados partes. El conjunto de los BITs procura garantizar a los inversores un trato justo y con la debida indemnización en caso de que se les despoje de sus inversiones. De esta manera, el Estado receptor en caso de enfrentarse a la necesidad de nacionalizar o expropiar, por razones de utilidad pública o sociales, las inversiones de los inversores provenientes del otro Estado parte, deberá asegurar que tales medidas no se toman por razones discriminatorias, así como garantizar la entrega de una indemnización, pronta y efectiva, a los inversores basada en el valor del mercado que las inversiones tenían a la fecha inmediatamente anterior a la expropiación. Las indemnizaciones por lo general están sujetas a intereses en caso de retraso de su entrega por parte del Estado que haya ejecutado la acción de expropiación.

En cuanto a las medidas de expropiación o nacionalización tomadas por el Estado que recibe la inversión sobre los bienes del inversor extranjero, en el entendimiento de que representan a su vez un derecho del Estado receptor de la inversión, los derechos referentes a los inversores pueden considerarse más bien procesales, de manera que sin prohibírsele al Estado receptor de la inversión la posibilidad de tomar tales medidas, se le garantiza al inversor un adecuado procedimiento en caso de que estas se produzcan, exigiéndosele al Estado que estas medidas se fundamenten en una causa justa basado en el interés público, junto a una compensación previa, efectiva y absolutamente transferible[716]. De lo que se podría decir que más que un derecho a no ser expropiado los extranjeros por medio de las cláusulas

[716] SOMMER, Christian G., "La aplicación de estándares de protección de inversiones extranjeras. Una mirada desde los casos argentinos", *op. cit.*, págs. 105-118.

de expropiación o nacionalización de la propiedad contenidas en los BITs o TLC, adquieren el derecho a una expropiación legítima[717]. Los derechos referentes a las medidas de expropiación, como se ha dicho, no se limitan al sentido estricto o directo de la palabra pues en la aplicación de los BITs y TLC cualquier medida que restrinja la propiedad privada del inversor, aunque sea indirectamente, activará sus disposiciones.

d) Compensaciones por pérdida. Estas cláusulas procuran salvaguardar las inversiones de los inversores de un Estado Parte frente a posibles conflictos militares o disturbios civiles que tengan lugar en el Estado al que dirigen sus inversiones. De manera general, los Estados receptores de la inversión deberán indemnizar a los inversores de la otra parte en caso de que estos sufran pérdidas en sus inversiones debido a guerras u otros conflictos armados, declaración de estado de emergencia nacional, revoluciones, insurrecciones, revueltas, motín, disturbios u otras situaciones similares producidos en su territorio. De igual modo, los inversores que sufran pérdidas por confiscaciones de propiedad por las fuerzas del Estado receptor o por destrucción de la propiedad por parte de las autoridades competentes de dicho Estado, que no hayan sido causadas por acción de combate o a razón de la necesidad de la situación deberán ser restituidas o compensadas (por ejemplo, el BIT firmado entre la República Dominicana y la República de Finlandia). Los Estados receptores de la inversión en cuyo territorio tenga lugar un acto de disturbios, de los recogidos en los BITs firmados, deberán responder a la indemnización, pronta y efectiva, de las pérdidas del inversor, que por lo general debe ser en igualdad de trato que a sus inversores nacionales u otros inversores de terceros Estados.

e) Derecho a la subrogación. Estas cláusulas se refieren al reconocimiento del traspaso de los derechos de reclamación por parte del inversor a una determinada agencia o asegurador ante la existencia de un contrato de seguro de inversión extranjera, contra riesgos no comerciales, generalmente contratados en un Estado distinto al que se dirige la inversión, incluso estos seguros pueden ser provistos por los mismos Estados exportadores de capital. Por medio de la misma se procura garantizar al inversor el derecho de contratar pólizas de seguros de inversión, públicos o privados, permitiendo que las aseguradoras o el asegurador pueda relevarle en sus derechos tras haberle respondido por los daños o situaciones que le hayan afectado. Completada la subrogación la aseguradora o el asegurador, podrá actuar contra el Estado infractor de los acuerdos y procurar el pago directo de las indemnizaciones que dieran lugar. De igual modo, cualquiera de los Estados contratantes podrá ofrecer garantías, a través del pago de sumas acordadas, a sus inversores respecto a los riesgos que pudieran dar lugar las

[717] CASTRILLÓN VELASCO, Camilo, "Protección a la inversión extranjera: la historia que empieza a ser contada en Colombia", *op. cit.*, pág. 311.

inversiones dirigidas hacia el territorio de la otra parte contratante. El Estado que haya ofrecido dichas garantías podrá subrogarse en el inversor frente al Estado que ha infringido el acuerdo o afectado los derechos adquirido por el inversor mediante el referido acuerdo (por ejemplo, los BITs entre la República Dominicana y el Reino de España, entre la República Dominicana y la Confederación Suiza, y entre la República Dominicana y la República de Francia). Es preciso destacar que esta subrogación, al probarse la previa indemnización del inversor por parte de la aseguradora o el asegurador, prohíbe cualquier reclamación posterior, directamente por parte del inversor subrogado (por ejemplo, así se contemplan en los BITs entre la República Dominicana y la República de Argentina; entre la República Dominicana y la República de Panamá; y entre la República Dominicana y la República de Chile).

f) Las restricciones y requisitos de desempeño. Estas cláusulas procuran evitar que los Estados partes, en función de Estado receptor de la inversión, establezcan en su legislación interna limitaciones u obligaciones para el desarrollo de las inversiones de los inversores provenientes del otro Estado parte. Al estipular la cláusula de desempeño en los BITs, los Estados no podrán imponer o exigir a los inversores con relación al establecimiento, expansión, mantenimiento o adquisición de una inversión en su territorio los siguientes requerimientos: exportar un nivel o porcentaje determinado de bienes y servicios; alcanzar un nivel o porcentaje determinado de contenido nacional; comprar, utilizar u otorgar preferencia de compra de los bienes producidos en el territorio nacional o los servicios provistos en su territorio, así como establecer cualquier volumen de las importaciones y exportaciones o en el volumen de las afluencias de divisas extranjeras con esas inversiones (por ejemplo, el BITs entre la República Dominicana y la República de Chile). En ese mismo sentido se puede señalar que "el Estado receptor de la inversión ni siquiera puede exigir la transmisión del *Know-How* a los trabajadores locales en procura de incorporación de tecnología al país"[718].

g) La expedición de las licencias y permisos. Con la introducción de estas cláusulas los Estados procuran un desarrollo efectivo de manera que el inversor no se encuentre con restricciones o negativas para el desarrollo de su inversión como son las autorizaciones, licencias o permisos exigidos en el Estado receptor de la inversión como requisito de la explotación de distintas actividades. En los BITs, por lo general se podrá encontrar la cláusula que estipula que las partes contratantes, con arreglo a sus ordenamientos internos, concederán expeditamente los permisos necesarios requeridos en su territorio respecto de las inversiones de los inversores de la otra parte. En

[718] GRANATO, Leonardo y NAHUEL ODDONES, Carlos, "Derecho Internacional, ¿protección del inversor extranjero y acuerdos bilaterales, quo vadis?", *op. cit.*, pág. 37.

ese mismo lineamiento se suelen incluir las estipulaciones respecto de los permisos de entrada y estadías de residencias temporales o cualquier otra autorización migratoria que deberá conceder el Estado receptor de la inversión a los inversores, gerentes, especialistas o personal técnico, así como a los miembros directos de sus familias, necesario para la inversión que se dirige a su territorio[719] (por ejemplo, el BITs entre la República Dominicana y la República de Finlandia).

h) La aplicación de otras reglas o compromisos especiales; cláusulas paraguas o *umbrellas clauses*[720]. Lo que procura la equiparación de los compromisos y las obligaciones derivadas de los contratos entre Estado receptor[721] e inversor extranjero, al mismo nivel que los compromisos y obligaciones derivadas del BIT o convenio de inversión firmado por el Estado receptor de la inversión y el Estado de procedencia del inversor[722]. Estas cláusulas pretenden llevar a un mismo nivel los incumplimientos contractuales a las violaciones de los tratados o acuerdos de inversión entre el Estado receptor de la inversión y el Estado de procedencia del inversor. De tal manera que los tribunales arbitrales internacionales señalados en los BITs adquieran competencia también para conocer de las diferencias contractuales entre Estado e inversor[723]. Se podría considerar que las mismas generan un efecto trampolín para la solución de las controversias contractuales en jurisdicciones destinadas a las controversias derivadas de tratados de inversión[724]. Pues, con la presencia de estas cláusulas en los BITs, los Estados asumen una doble obligación, una con el otro Estado contratante con fundamento en el propio BIT, y otra con el inversor extranjero con fundamento en los contratos que con este suscriba, pues una violación de dicho contrato supondrá, a razón de dicha cláusula, una violación del propio BIT suscrito con el Estado del que el inversor es nacional[725]. Las cláusulas paraguas se diferencias de las cláusulas de mantenimiento de los derechos adquiridos o de respecto de los derechos, pues estas últimas se refieren a que

[719] GARCÍA RODRÍGUEZ, Isabel, *La protección de las inversiones exteriores*, *op. cit.*, pág. 126.
[720] GRANATO, Leonardo y NAHUEL ODDONES, Carlos, "Derecho Internacional, ¿protección del inversor extranjero y acuerdos bilaterales, quo vadis?", *op. cit.*, pág. 36.
[721] ZAMBRANA TÉVAR, Nicolás, *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones*, Primera edición, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2010, pág. 457.
[722] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Tribunales nacionales, arbitraje internacional y protección de inversiones extranjeras*, *op. cit.*, pág. 62. Quien señala a su vez a SCHREUER, C., "Travelling the BIT route- Of waiting periods, umbrella clauses and forks in the road", *Journal of World Trade & Investments*, No. 2, Vol. 5, 2004, pág. 250. En ese mismo sentido, FERNÁNDEZ MASÍAS, Enrique, "La realidad del arbitraje de inversiones desde la perspectiva latinoamericana"…, *op. cit.*, pág. 77.
[723] FERNÁNDEZ MASÍAS, Enrique, *Una relación compleja: competencia de los tribunales arbitrales y los tratados de protección y promoción de inversiones*, *op. cit.*, pág. 28.
[724] GILL, Judith, GEARING, Matthew, BIRT, Gemma, "Contractual Claims and Bilateral Investment Treaties", *Journal of International Arbitration*, No. 5, Volume 21, Kluwer Law International, 2004, pág. 402.
[725] SÁNCHEZ BRAVO, Guillermo, "El arbitraje internacional CIADI y la protección de las inversiones. Nuevas tendencias y alcances de los BITs", *Revista peruana de arbitraje*, No. 2, 2006, págs. 343-344.

el Estado debe respetar las condiciones existentes en el momento de la inversión, sin convertir las disposiciones contractuales en internacionales.

Como se puede colegir de la naturaleza de las relaciones contractuales y de la normativa reguladora de las inversiones se identifican dos tipos de derechos, los convencionales y los contractuales, los primeros suelen ser de carácter general y amparados en el Derecho internacional; mientras que los segundos específicos y amparados en el Derecho nacional del Estado receptor de la inversión. Aunque existe la posibilidad de que estos se solapen y que el inversor tenga la posibilidad de acceder a la reclamación derivada de una inversión extranjera y resolución de conflictos por medio de uno u otro grupo de derechos al mismo tiempo[726]. Incluso tal cual se ha visto anteriormente, según el contenido de los acuerdos de inversión, los derechos convencionales pueden abarcar en sí mismos el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Una situación que deberá determinar el órgano que conozca de las diferencias o demandas de los inversores extranjeros; aunque es indudable la supremacía de los derechos convencionales o derivados de los tratados de inversión, frente a los contractuales, dado que el inversor la mayor parte de las veces pretenderá hacer valer sus derechos convencionales a razón de la neutralidad que suponen, así como la preferencia del Derecho internacional frente al nacional[727].

i) La solución de las controversias. Son por estas cláusulas que se podría decir que más destacan los BITs, o que son estas las que representan su mayor aportación al desarrollo de las inversiones extranjeras en un entorno de compromiso por parte del Estado receptor de la inversión y confianza por parte del inversor, al contener estas el aval, en caso de conflictos, de resoluciones de índole internacional. Por lo general, en los BITs se contemplan dos tipos de controversias, las surgidas entre el Estado receptor de la inversión y el inversor extranjero; y las surgidas entre los Estados contratantes, para ambas se prevén modos de resolución de carácter internacional. Para las primeras los BITs proponen, en principio, la resolución de las controversias por medio de negociaciones amistosas o acuerdos entre partes[728], y en caso de no lograr una solución, en un determinado espacio de tiempo que por lo general suele ser de unos seis (6) meses, los inversores podrían escoger de manera definitiva remitir la resolución de las controversias a las siguientes opciones: a los tribunales competentes del Estado receptor de la inversión; a un tribunal *ad-hoc* según

[726] CREMADES, Bernardo M. y CAIRNS, David J. A., "La seguridad jurídica de las inversiones extranjeras: la protección contractual y de los tratados", en *La seguridad jurídica y las inversiones extranjeras en América Latina. El caso argentino*, Real Instituto Elcano, Documento de Trabajo (DT) No. 2/2004, 2004, pág. 25.
[727] CREMADES, Bernardo M. y CAIRNS, David J. A., "La seguridad jurídica de las inversiones extranjeras: la protección contractual y de los tratados", *op. cit.*, pág. 25.
[728] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Tribunales nacionales, arbitraje internacional y protección de inversiones extranjeras*, *op. cit.*, pág. 77.

> las normas de arbitraje de la Comisión de las Naciones Unidas para el Desarrollo Mercantil Internacional (CNUDMI); o al arbitraje del Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a la Inversión (CIADI) siempre que las partes sean miembros del Convenio de Washington de 1965, comprometiéndose a respetar las sentencias o laudos arbitrales, los que se reputarán definitivos y obligatorios para las partes en litigio, así como ejecutables de acuerdo a las leyes internas del Estado receptor de la inversión. Para las segundas, las diferencias deberán ser resultas en la medida en que sea posible a través de negociaciones diplomáticas, no obstante, en caso de no lograrse un acuerdo de resolución en un periodo de hasta seis (6) meses, cualquiera de las partes podrá someter el litigio a un tribunal *ad-hoc*. Dicho tribunal suele componerse por tres miembros, uno procedente de cada una de las partes y uno de un tercer Estado, que será escogido por los miembros propuestos en conjunto o en su defecto por el Presidente de la Corte Internacional de Justicia, este último ejercerá la posición de presidente de dicho tribunal; el tribunal conformado deberá decidir, por mayoría de votos y conforme con sus propias reglas procesales, basado en las disposiciones del tratado bilateral de inversión firmado entre los Estados en diferencia, los principios del Derecho internacional o los generales reconocidos por ambas partes aplicable a la materia, considerándose definitivas y obligatorias para las partes las decisiones del referido tribunal.

De manera adicional a las principales prerrogativas que brindan los BITs a los inversores extranjeros frente a los principios del Derecho internacional privado, puede señalarse como un derecho de los mismos la posibilidad de solicitar al Estado del que son nacionales la protección diplomática, ante daños comprobables en su contra, una vez agotados todos los recursos y procedimientos judiciales internos del país en el que hayan desarrollado su inversión. No obstante, se trata de una posibilidad o derecho no del todo efectivo, pues el Estado al que se recurra puede reservarse la acción o no estar en las condiciones para ejercitar tales derechos en la esfera internacional[729]. Se trata de una acción de carácter internacional publicista en el que únicamente tienen facultad para actuar los Estados, por lo que se solicita el amparo del Estado de origen del inversor para el ejercicio del mismo, comprobado el agotamiento de todos los recursos judiciales disponibles en el Estado en el que se haya desarrollado la inversión y que haya lesionado los derechos o expectativas económicas del inversor.

[729] GARCÍA-FIGUERAS, Hermenegildo Altozano, *La protección de las inversiones españolas en el exterior*, Madrid: Instituto Español de Comercio Exterior, 2001, pág. 29.

Aunque la mayoría de los acuerdos de inversión procuran evitar la producción de acciones diplomáticas[730], incluso podría decirse que es una de las razones de acceder a las resoluciones de controversias Estado-inversor directamente ante órganos arbitrales internacionales[731]. Los BITs suelen contemplar cláusulas por medio de las que los Estados se comprometen a no ejercer la protección diplomática en favor de sus nacionales relacionados en controversias sometidas a tribunales judiciales o arbitrales, nacionales o internacionales, con el otro Estado parte; a menos que, una vez concluidos tales procesos el Estado parte no haya cumplido, acatado o se rehusara cumplir la sentencia judicial o laudo arbitral resultante, conforme con los términos establecidos. En ese sentido, se puede mencionar el tratado de inversión entre la República de Panamá y la República Dominicana.

La garantía tanto de estos derechos, como de los demás reconocidos a los inversores, por medio de acuerdos internacionales o leyes nacionales, adquieren aun mayor realce al permitir la resolución de las diferencias en tribunales arbitrales con arreglo a los principios de Derecho internacional. De manera que uno de los principales derechos reconocidos a los inversores extranjeros por medio de los BITs es el de recurrir a mecanismos de resolución de las controversias con el Estado receptor de la inversión en un plano internacional, escapando de los tribunales internos, piedra angular de estos acuerdos[732]. El arbitraje internacional, además de sosegar las incertidumbres de los inversores e incluso de los Estados[733], otorga ventajas tales como: a) la autonomía de la voluntad, por medio de la que las partes pueden acordar la forma de funcionamiento de la relación e incluso los detalles sobre la resolución de posibles diferencias; b) rapidez, pues el arbitraje es un sistema de única instancia, incluso irrecurrible, de manera que las diferencias se resuelven más expeditamente; c) especialización, que en este caso se hace desde el entorno internacional, a lo que se puede añadir la intervención de expertos internacionales en la materia de la que se trate; d) despolitización de las controversias; y e) facilidad de reconocimiento de laudo[734], especialmente ante Estados suscriptores del Convenio de Nueva York de 1958[735].

[730] CRESPO HERNÁNDEZ, Ana, *El acuerdo multilateral de inversiones: ¿crisis de un modelo de globalización?, op. cit.,* pág. 45 y 46.
[731] VIVES CHILLIDA, Julio A., *El Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversión (CIADI), op. cit.,* pág. 153.
[732] DÍEZ-HOCHLEITNER, Javier," El arbitraje internacional como cauce de protección de los inversores extranjeros en los APPRIS", *Actualidad Jurídica Uría y Menéndez,* No. 11, 2005, pág. 50.
[733] FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, "América Latina y el arbitraje de inversiones: ¿matrimonio de amor o matrimonio de conveniencia?", *op. cit.,* pág. 22.
[734] En caso de que se trate de laudos emanados del CIADI, el mismo convenio CIADI, en su artículo 54, procura asegurar el reconocimiento y ejecución de sus laudos, estableciendo que: "todo Estado contratante reconocerá al laudo dictado, conforme a este convenio, con carácter obligatorio y hará ejecutar dentro de sus territorios las obligaciones pecuniarias impuestas por el laudo como si se tratare de una sentencia firme dictada por un tribunal existente endicho Estado".
[735] GÓMEZ JENE, Miguel, *El arbitraje internacional en la ley de arbitraje de 2003*, *op. cit.*, págs. 17-20. En ese mismo sentido, FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, "América Latina y el arbitraje de inversiones: ¿matrimonio de amor o matrimonio de conveniencia?", *op. cit.,* págs. 22 y 23. Aunque este último experto señala que las ventajas de los tribunales arbitrales internacionales no son del todo evidentes, por lo que su afirmación ha de ser prudente, especialmente respeto a las ventajas de economía,

Aunque las ventajas referentes al Estado están por verse, pues hasta tanto no se regule una uniformidad en el procedimiento de los tribunales arbitrales internacionales, así como la comprensión de la diferencia de las partes y las condiciones especiales que pudieran existir, podría tratarse más de un medio ventajoso para los inversores que para los Estados receptores de la inversión. En cuanto a las inversiones inmobiliarias extranjeras, se reitera que aunque se promueve una mayor protección del Estado receptor, en ningún sentido pretende la disminución de la protección general de los inversores, pues lo que se busca en este estudio es resaltar la necesidad de extender las garantías convencionales a todos los inversores extranjeros, y frenar o restringir las garantías contractuales como medio de protección del Estado, de manera que ambas partes depongan en forma equitativa de certeza jurídica.

En lo que respecta a los BITs firmados y ratificados por la República Dominicana, cada una de las garantías anteriormente señaladas son contempladas de manera explícita, por lo que el Estado dominicano se encuentra comprometido a garantizar un buen clima de inversión en su territorio atendiendo a los criterios internacionales. Sin duda ello evidencia la buena voluntad del Estado hacia las inversiones extranjeras. No obstante, podría decirse que el Estado debe esforzarse en estrechar y ampliar las relaciones internacionales con otros Estados, especialmente con aquellos más desarrollados, pues a razón de sus BITs se puede inferir que ha obviado potencias de suma importancia; y que conforme a los últimos estudios de la UNCTAD, la relación país desarrollado exportador de capital y país en desarrollo importador de capital representa un factor positivo en la atracción de corrientes de IED hacia el país en desarrollo.

De todo lo anterior y tomando en cuenta las nuevas corrientes y la postura negativa hacia los acuerdos internaciones de inversión, principalmente por las problemáticas respecto de la resolución de los conflictos Estado-inversor, lo recomendable es que el Estado dominicano al estrechar nuevos lazos internacionales respecto de la promoción de inversión extranjera aprovechara para corregir esta situación. En ese mismo sentido, se debe señalarse que desde el año dos mil seis (2006) el Estado dominicano permanece en una postura inerte respecto a la firma de Tratados Bilaterales de Inversión, empero ha acordado acápites sobre la protección de la inversión extranjera en determinados acuerdos de integración económica tales como el DR-CAFTA y el EPA[736], que contienen cláusulas muy similares a las discutidas en la actualidad, principalmente aquellas relativas al arreglo de las diferencias entre Estado e inversor extranjero.

---

rapidez y confiabilidad. De igual modo, se destaca como ventaja acertada de estos tribunales la de despolitizar las controversias, siempre que esto no motive reclamaciones abusivas o impida a los Estados la adopción de medidas regulatorias legitimas.

[736] NACIONES UNIDAS, "Marco de política comercial: República Dominicana", *UNCTAD*, Nueva York, 2017, pág. 42.

1.2.4 Deberes exigidos por el Estado receptor a los inversores extranjeros

Los BITs suelen distinguirse como instrumentos mediante los cuales, básicamente, son los Estados receptores de inversión los que se constriñen al cumplimiento de determinadas obligaciones[737] respecto a los inversores extranjeros procedentes del Estado con el que se haya convenido, una situación que ha generalizado una percepción de asimetría entre los derechos y obligaciones derivados de estos instrumentos respecto a las partes intervinientes o protegidas[738]. No obstante, aunque en estos acuerdos, por lo general, no se hace referencia a las obligaciones de los inversores[739], esto no significa que se les exima del sometimiento a obligaciones respecto del Estado receptor de la inversión. De hecho, de las principales obligaciones de los inversores extranjeros respecto al Estado receptor de la inversión hay que destacar: el respeto de las leyes tanto del Estado desde donde se exporta el capital, como las del Estado hacia donde se importa[740], así como la contribución con su inversión al desarrollo económico de la nación receptora[741].

Entre las pautas para determinar la existencia de inversión extranjera, igual se encuentran deberes del inversor, pues tomando en cuenta lo sentado por la jurisprudencia se puede identificar una actividad de inversión extranjera ante la presencia de elementos como: cierta duración en la colocación de capital o desarrollo de una determinada actividad económica, sin que esto necesariamente excluya las inversiones indirectas del ámbito general de las inversiones; el emprendimiento de actividades distintas al simple comercio traslativo de bienes; la regularidad en materia de retorno o compensación del capital; riesgos asumidos; y contribución significativa al

[737] MANCIEUX, Sebastien, "Las normas sustantivas contenidas en los tratados bilaterales de inversión (BIT)", *Revista de Derecho Puertorriqueño*, Vol. 48, 2009, pág. 311.

[738] MUCHLINSKI, Peter, "Caveat Investor? The Relevance of the Conduct of the Investor under the Fair and Equitable Treatment Standard", *International and Comparative Law Quarterly*, No. 3, Vol. 55, 2006, pág. 528. Para quien "*the conduct of the investor may play in the evolution and application of the standard has not been examined in much detail*".

[739] MOTTA VEIGA, Pedro, "El régimen internacional de inversiones: un *statu quo* problemático y un futuro incierto", *op. cit.*, pág. 301. Explica al respecto que los BITs han sido cuestionados por la ausencia de obligaciones para los inversores y/o el país de origen de los mismos, lo que ha dado lugar a una percepción generalizada de que los acuerdos de inversión producen una fuerte asimetría de derechos y obligaciones en detrimento del países anfitrión. Este autor destaca además, que existen distintas propuestas de modificación del lineamiento de los BITs en los que se propone incluir en estos acuerdos disposiciones que obliguen a los Estados exportadores de capital y a los inversores a respetar estándares mínimos y determinadas normas que colaboren para que las inversiones fueran más beneficiosas para los países anfitriones.

[740] FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, "Prologo", en ZAMBRANA TÉVAR, Nicolás, *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones*, Primera edición, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2010, pág.18. Explica que "con carácter general los inversores extranjeros se encuentran sometidos a las leyes de los países en los que desarrollan sus inversiones". En ese mismo sentido, puede mencionarse a GARCÍA-FIGUERAS, Hermenegildo Altozano, *La protección de las inversiones españolas en el exterior*, *op. cit.*, pág. 36. En ese mismo sentido, MANCIEUX, Sebastien, "Las normas sustantivas contenidas en los tratados bilaterales de inversión (BIT)", *op. cit.*, pág. 312.

[741] GARCÍA RODRÍGUEZ, Isabel, *La protección de las inversiones exteriores*, *op. cit.*, pág. 125.

desarrollo del Estado anfitrión[742]. De lo que se infiere que el inversor ha de comprometerse a desarrollar una actividad prolongada, en estricta regularidad, asumir riesgos y contribuir en el desarrollo del Estado receptor de la inversión.

Los inversores extranjeros, al igual que cualquier colectivo empresarial nacional, deben asumir además responsabilidades sociales en el desarrollo de sus emprendimientos, que aunque de índole voluntario en gran parte[743], no se limitan a la filantropía, pues los Estados receptores de inversión extranjera suelen exigir el buen tratamiento y cumplimento de los derechos humanos, del medio ambiente[744], los derechos laborales[745] y un determinado grado de ética empresarial[746], pero para ello de igual modo, requerirán del apoyo de la sociedad y las políticas públicas. En este sentido, el artículo 72 del CARIFORUM-Comunidad Europea establece como deberes del inversor abstenerse de actuaciones o gestiones de corrupción, actuar conforme a las normas laborales fundamentales exigidas por la Declaración de 1998 sobre los Principios y Derechos Fundamentales en el Trabajo de la Organización Internacional del Trabajo, OIT; ceñirse al cumplimento de las obligaciones internacionales

[742] SUÁREZ ANZORENA, C. Ignacio, "Introducción a los requisitos *rationae materiae* y *rationae personae* del arbitraje bajo el convenio CIADI", *op. cit.,* 2006, pág. 265. En ese mismo sentido, HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M., "La regulación de los movimientos internacionales de capital y de las inversiones extranjeras", *op. cit.,* pág. 309. Ver además CREMADES, Bernardo M. y CAIRNS, David J. A., "La seguridad jurídica de las inversiones extranjeras: la protección contractual y de los tratados", *op. cit.,* págs. 33 y 34. En ese mismo sentido, FUENTES, Ximena, "El impacto de las normas internacionales sobre protección de la inversión extranjera en el derecho nacional", *op. cit.,* pág. 36. Esta última además señala, como fuente de este criterio, el caso CIADI No. ARB/00/4, ARB/04/13 y ARB/06/5. Asimismo, SANTISO, Javier, "Multinacionales y alianzas para el desarrollo en América Latina", en CASADO CAÑEQUE, Fernando (Coord.), *Hacia la concertación público-privada para el desarrollo en América Latina*, Documento de trabajo No. 30, Madrid: Fundación Carolina, 2008, pág. 27. En este mismo sentido, TORRES CARLOS, Marcos, "Tendencias actuales de la RSE y las sociedades mercantiles", en FERNÁNDEZ-ALBOR BALTAR, Ángel (Dir.), "Empresa responsable y crecimiento sostenible: aspectos conceptuales, societarios y financieros", *Revista de Derecho de sociedades*, No. 38, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2012, pág.141. Sostiene, conforme a la actuación de la OCDE, que las empresas o inversores deben contribuir con el progreso económico, social y medioambiental del país donde ejercen sus actividades, con vista a lograr el desarrollo sostenible.

[743] GARCÍA CALVETE, Yolanda, "Fomento de la inversión socialmente responsable a través de incentivos fiscales", en FERNÁNDEZ AMOR, José Antonio y GALA DURÁN, Carolina (Coords.), *La responsabilidad social empresarial: un nuevo reto para el derecho*, Madrid: Marcial Pons, 2009, págs. 113 y 114.

[744] REFICCO, Ezequiel y OGLIASTRI, Enrique, "Empresa y sociedad en América Latina: una introducción", *Academia*, *Revista Latinoamericana de Administración*, No. 43, 2009, págs. 5 y 12.

[745] FERRIERO REGUEIRO, Consuelo, "Derecho del trabajo y garantías para los trabajadores, frente a códigos voluntarios de buen gobierno y responsabilidad social corporativa", en PÉREZ CARRILLO, Elena F. (Coord.), *Gobierno corporativo y responsabilidad social de las empresas*, Madrid: Marcial Pons, 2009, págs. 298-299.

[746] MORGESTEIN SÁNCHEZ, Wilson Iván, "El tema de la responsabilidad social de la empresa colombiana", *Verba Iuris*, No. 29, 2013, pág. 120. En ese mismo sentido, POZUELO MONFORT, Jaime, "Responsabilidad social corporativa y reparto internacional de la riqueza", en PÉREZ CARRILLO, Elena F. (Coord.), *Gobierno corporativo y responsabilidad social de las empresas*, Madrid: Marcial Pons, 2009, pág. 423. Sostiene que de adoptarse una serie de principios éticos, una cooperación podría influir, directa o indirectamente en las economías del tercer mundo donde realice operaciones; pudiendo afectar la fuerza laboral y su calidad de vida.

medioambientales, así como establecer y mantener, cuando proceda, procesos de enlace con las comunidades locales.

Hay quienes incluso señalan algunas propuestas como las del Instituto Internacional para el Desarrollo Sostenible (IISD, por sus siglas en ingles, *International Institute for Sustainable Development)* que hace referencia a la necesidad de contemplar en los BITs una sección de deberes y obligaciones de los inversores[747]; donde se incluya la obligación del inversor de presentar una evaluación del impacto medioambiental de las inversiones pretendidas, previo a su desarrollo, ante la institución que se designe en el país receptor de la inversión; la aceptación de un compromiso de anticorrupción; obligaciones de pos-establecimiento, como el respeto y la gestión de determinadas prácticas medioambientales; el cumplimento de los estándares laborales básicos; así como determinadas responsabilidades corporativas[748]. Incluso el cumplimiento de estas obligaciones podrían condicionar el acceso a los mecanismos de resolución de las diferencias entre Estado-inversor contenidas en los acuerdos de inversión. Con ellos se pretende lograr un equilibrio entre los derechos y deberes de los inversores y los Estados tanto del anfitrión como el de origen de la inversión[749].

Estas pretensiones se han visto ya materializadas en acuerdos de inversión recientes, por ejemplo, el firmado entre Marruecos y Nigeria[750], que pretende reformar los antiguos esquemas de los BITs, empezando con la introducción y asignación de deberes u obligaciones específicas para los inversores extranjeros a cumplir en el Estado al que dirijan su inversión. En primer lugar, se persigue que las inversiones consideradas bajo el amparo de este acuerdo contribuyan en el desarrollo sostenible del

[747] REMIRO BROTÓNS, Antonio, "La movilización de recursos nacionales: algunas consideraciones sobre inversión extranjera y deuda odiosa", *op. cit.,* pág. 348.Destaca además, que "los intereses de los inversores no deben presar más que el interés público en la balanza de la justicia", una situación que deben tomar en cuenta los árbitros en diferencias Estado-inversor extranjero.

[748] MUCHLINSKI, Peter, "Caveat Investor? The Relevance of the Conduct of the Investor under the Fair and Equitable Treatment Standard", *op. cit.,* pág. 535. Para quien: "*These standards can serve to inform the content of what may be regarded as ethical business practice. They include, in particular, a general duty to obey the law, to pay taxes, to act in accordance with fundamental labor standards and to observe human rights principles. Firms should also avoid involvement in bribery and other forms of corruption, provide full disclosure of their activities as required by national law, and act in accordance with general standards of market fairness as required under law"*. "Estos estándares pueden servir para informar el contenido de lo que puede considerarse una práctica comercial ética. Incluyen, en particular, un deber general de obedecer la ley, pagar impuestos, actuar de acuerdo con las normas laborales fundamentales y observar los principios de los derechos humanos. Las empresas también deben evitar involucrarse en sobornos y otras formas de corrupción, proporcionar la divulgación completa de sus actividades según lo exige la legislación nacional y actuar de acuerdo con las normas generales de equidad de mercado exigidas por la ley" (traducción propia).

[749] MOTTA VEIGA, Pedro, "El régimen internacional de inversiones: un *statu quo* problemático y un futuro incierto", *op. cit.,* pág. 301. Este autor evalúa además la propuesta de TORRET, R. y MOLINUEVO, M., "Towards a new model of North-South agreements: keeping multilateralism and development in mind", trabajo presentado en UNCTAD XI Pre-Conference Seminar on Multilateralism and Regionalism: the new interface, Rio de Janeiro, 8 de junio.

[750] Acuerdo para la Promoción y Protección de la Inversión, suscrito entre Marruecos y Nigeria en el año dos mil dieciséis (2016).

Estado receptor, de manera que los inversores deberán esforzarse para que sus inversiones repercutan de manera positiva en la economía y en la comunidad local del Estado anfitrión. Además, dentro de las obligaciones correspondiente a los inversores extranjeros, contempladas en este acuerdo, se pueden mencionar: cumplir con procesos de evaluación ambiental, conforme a las legislaciones del Estado anfitrión y el Estado de origen; cumplir con procesos de evaluación de impacto social según los estándares trazados por un comité en conjunto; mantener un sistema de gestión ambiental aceptable en todo el desarrollo de su inversión; respetar los derechos humanos, principalmente los laborales, conforme a los estándares tanto del país anfitrión como del de origen; no involucrase en prácticas de corrupción; cumplir con los estándares nacionales e internacionales de gobernanza empresarial; y desarrollar sus operaciones a razón de un alto nivel de responsabilidad social. Adicionalmente puede mencionarse la responsabilidad civil que se atribuye a los inversores extranjeros respecto a los actos o decisiones en la administración y desarrollo de su inversión en el Estado anfitrión que generasen lesiones o daños significativos. Todo lo anterior se contempla como contrapeso a las garantías brindadas por el Estado receptor de la inversión[751].

El inversor tiene además el deber de mantener al día el pago de los impuestos correspondientes al desarrollo de la actividad económica que emprenda; dígase honrar sus obligaciones fiscales en el país donde desarrolle la inversión. Al respecto, el artículo 7 de la Ley 16-95 sobre inversión extranjera dominicana establece que si bien se reconoce el derecho del inversor a repatriar o remesar el monto total invertido o los beneficios derivados de las inversiones realizadas en territorio dominicano, estas deben hacerse "previo pago del impuesto sobre la renta, incluyendo las ganancias de capital realizadas y registradas en los libros de la empresa de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados". En ese mismo sentido, el artículo 8 de la referida Ley, establece que el inversor deberá comunicar al Banco Central Dominicano, su declaración de utilidades conforme al año fiscal, así como el comprobante de saldo de sus compromisos tributarios, so pena de sanción.

De manera adicional a lo señalado, hay quienes destacan la responsabilidad de los inversores tanto de realizar una apropiada evaluación de los posibles riesgos respecto del Estado al que pretenden dirigir sus inversiones, acompañado de un estudio de factibilidad o contraste económico respecto de los posibles riesgos frente a las expectativas legítimas; como la debida gestión y dirección de la mismas; además de

[751] GAZZINI, Tarcisio, "El TBI entre Marruecos y Nigeria de 2016: una importante contribución a la reforma de los tratados de inversión", *Investment Treaty News*, No. 3, Tomo 8, Instituto Internacional para el Desarrollo Sustentable, International Environment House 2, septiembre 2017, págs. 3 y 4. Así mismo en GAZZINI, Tarcisio, "Nigeria and Morocco Move Towards a "New Generation" of Bilateral Investment Treaties", EJIL: talk!, 2017. Consultado en fecha 7 de julio del 2018 https://www.ejiltalk.org/nigeria-and-morocco-move-towards-a-new-generation-of-bilateral-investment-treaties/.

presentar un comportamiento adecuado alejados de conductas inapropiadas[752] o ilícitas. En cuanto al primer aspecto, queda claro que los riesgos comerciales son de la entera responsabilidad de los inversores, pues el compromiso del Estado receptor de la inversión es el de asegurar la menor incidencia de riesgos políticos, y en caso de que surjan, otorgar una debida indemnización al inversor si este se viese afectado. Esta responsabilidad podría ser un punto de inflexión para el establecimiento de un parámetro en cuanto a los reclamos de controversias abusivas Estado-inversor extranjero[753]. En lo que al segundo aspecto se refiere, el inversor ha de abstenerse de realizar determinados actos, pues es su deber comportarse de manera honesta y transparente al tratar con las autoridades locales; así como cooperar proporcionando información diáfana y veraz.

De lo anterior, queda claro que si bien los BITs se interpretan como mecanismos de protección del inversor extranjero deben igualmente equilibrarse, de modo que estos además de reconocer derechos a los inversores, les otorguen proporcionalmente determinadas obligaciones; incluso con ello se podría evitar que las facilidades concedidas en el extranjero no representen posibilidades de escape de las normas rigurosas de su país de origen en cuanto a las responsabilidades empresariales mínimas, tomando en cuenta que se dirigen a Estados en desarrollo donde las normas, ambientales y laborales, suelen ser escasas[754]. Por lo que es importante el establecimiento de un sistema de protección de la inversión equilibrado, puesto que aquellos sistemas asimétricos, en lo que solo se conceden derechos, sin la estipulación

---

[752] GELERSTEIN WAISBEIN, Andrés Alberto y PORTALES UNDURRAGA, Carlos Alberto, "Estándar de protección de la inversión extranjera. Tratamiento normativo, doctrinario y jurisprudencial de las cláusulas de expropiación y trato justo y equitativo" (Tesis de grado, Universidad de Chile, 2012), pág. 104. Para estos deberes resaltan jurisprudencia que así lo han asentado entre estas: "Azinian, Davitian, & Baca v. Mexico, ICSID Case No. ARB (AF)/97/2 (NAFTA). Award, 1 November 1999. *Genin and others v. Estonia*, ICSID Case No. ARB/99/2 (United States/Estonia BIT). Award, 25 June 2001. World Duty Free v Kenya ICSID CASE No. ARB/00/7 Award of 4 October 2006. Maffezini v Spain Case No. ARB/97/7 award of 13 of Nov 2000: 16 ICSID Rev-FILJ 248 (2001). MTD Equity Sdn. Bhd. & MTD Chile S.A. v. Chile, ICSID Case No. ARB/01/7 (Malaysia/Chile BIT). At para 169-170 y 244-245. *Waste Management, Inc. vs. United Mexican States* (Number 2), ICSID Case No. ARB(AF)/00/3 (NAFTA). -Final Award, 30 April 2004".

[753] MUCHLINSKI, Peter, "Caveat Investor? The Relevance of the Conduct of the Investor under the Fair and Equitable Treatment Standard", *op. cit.*, pág. 530. Sostiene que: "la jurisprudencia señala la necesidad de que un inversor cuide de cómo actúan para poder beneficiarse de la plena protección y seguridad de su inversión en virtud de un BIT. Lo que pueden clasificarse en torno a tres funciones principales: el deber de abstenerse de una conducta inconsciente, el deber de participar en la inversión a la luz de un conocimiento adecuado de sus riesgos; y el deber de realizar negocios de manera razonable" (traducción propia). En sus palabras: *"the case-law point to the need for an investor to take care in how they act if they are to bienefit from the full protection and security of their investment under an IIA. These may be classified around three major duties: a duty to refrain from unconscionable conduct, a duty to engage in the investment in the light of an adequate knowledge of its risks, and a duty to conduct business in a reasonable manner".*

[754] E.V.K. FRITZ, Gerald, "Developing countries and multilateral investments negotiations", *op. cit.*, pág. 48. Para quien *"In most developing countries (particularly low-income ones) domestic health environmental and labour standards may already be low and largely unforced". "*En la mayoría de los países en desarrollo (particularmente los de menores ingresos), los estándares ambientales y laborales de la salud doméstica pueden ser bajos o en gran medida no exigibles" (traducción propia).

de obligaciones, más que brindar oportunidades de atracción de capital para los países en desarrollo, representan senda exposición de estos Estados al riesgo de que sean juzgados de manera drástica en el ámbito internacional.

1.2.5 Derechos del Estado receptor de la inversión

Aunque tanto los acuerdos de inversión como los tratados de libre comercio o acuerdos de integración económica, en lo referente a las inversiones generan prácticamente obligaciones para los Estados contratantes, esto no quiere decir que los mismos no conservan determinados derechos. Al respecto, la Carta de Derechos y Deberes Económicos de los Estados[755] establece en su artículo 2, el derecho del Estado receptor de la inversión a reglamentar, supervisar y ejercer autoridad sobre las inversiones extranjeras que recibe en su territorio o se vincula con su economía. De igual modo, se le reconoce, por medio del artículo 5 del referido instrumento, "el derecho de asociarse con cualquier entidad internacional a fines de desarrollar su economía nacional, lograr financiación para el desarrollo de sus propósitos, así como colaborar en la promoción del crecimiento sostenible de la economía mundial y en particular acelerando el crecimiento de los Estados en desarrollo". Se les reconoce además el derecho de aprovechar los avances de la ciencia y la tecnología para precipitar su desarrollo económico y social.

En ese mismo sentido, el Estado ostenta el derecho a expropiar[756], un derecho que cuenta además con reconocimiento[757] internacional[758], siempre que se trate de una expropiación legítima, se realice por causas de interés público y vaya acompañado de la debida compensación que es también una garantía para el inversor[759] (un derecho limitado). La referida Carta de Derechos y Deberes Económicos de los Estados incluso reconoce como un derecho del Estado la nacionalización, expropiación o transferencia de la propiedad de bienes extranjeros, conforme con sus propias leyes y en el entendido del debido pago de compensación al inversor afectado ante el ejercicio de este derecho.

Siguiendo el listado de las facultades propias de los Estados receptores de inversión, es preciso resaltar uno de los derechos, quizá de los más controvertidos, el Derecho a regular. Aunque se ha visto en tela de juicio e incluso mermado ante las

---

[755] Resolución 3281 (XXIX) de la Asamblea General de las Naciones Unidas.

[756] GARCÍA-FIGUERAS, Hermenegildo Altozano, *La protección de las inversiones españolas en el exterior, op. cit.,* págs. 69 y 70. Explica que el Derecho internacional público contemporáneo reconoce como básico el principio de soberanía permanente del Estado sobre sus recursos naturales, que se puede traducir en el derecho soberano que tienen los Estados de nacionalizar tales recursos o actividades económicas relacionadas, aun se encuentre comprometido, por convenio o contrato, a no practicar tales medidas, aunque con la consecuencia del deber de indemnizar al expropiado.

[757] HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M., "El derecho internacional de la empresa", *op. cit.*, pág. 393.

[758] PECOURT GARCÍA, Enrique, *La propiedad privada ante el derecho internacional*, Madrid: Colegio Superior de investigaciones Científicas Instituto Francisco de Victoria, 1966, pág. 144.

[759] SOMMER, Christian G., "La aplicación de estándares de protección de inversiones extranjeras. Una mirada desde los casos argentinos", *op. cit.*, pág. 113.

garantías ofrecidas a los inversores extranjeros a través de los BITs firmados con los Estados de donde proceden. La firma de acuerdos internacionales tanto de tipo BITs como TLC ha generado un conjunto de normativas internacionales para la regulación de las relaciones Estado-inversor, permitiendo incluso la aplicación del Derecho administrativo por parte de tribunales internacionales de corte privado[760]. Ello ha dado lugar a numerosas resoluciones arbitrales internacionales basadas en los intereses individuales de los sujetos en disputa, ignorando la posición del Estado receptor y su obligación de velar por el interés general. Esta situación ha debilitado el Derecho soberano de regular que tienen los Estados, pero no significa que se haya cedido o restringido absolutamente al comprometerse el Estado con la protección y el buen desarrollo de las inversiones extranjeras. Incluso para la evaluación de las violaciones de los acuerdos de inversión basadas en medidas estatales restrictivas o arbitrarias, las alegaciones se conocen de manera particular, sin haberse fijado un concepto absoluto que determine la interferencia de los derechos del inversor en el desarrollo del ejercicio de las facultades estatales.

Desde hace tiempo los Estados vienen defendiendo el Derecho a regular como derecho soberano inherente, que entienden no han cedido con la adquisición del compromiso de proteger y garantizar las inversiones extranjeras en su territorio, por cuanto en ningún sentido debe verse limitado[761]. Es justo debido a los atropellos a este derecho, que algunos Estados se han planteado la terminación de los acuerdos de inversión en los que se facilitan acciones internacionales contra el Estado receptor de la inversión[762], especialmente ante órganos indiferentes a las obligaciones generales del Estado con sus nacionales[763]. Otros Estados han tratado de que se reconozca su libre facultad de regular, sobre todo en materias de interés general, como salud, medio ambiente, seguridad, educación, entre otras, de manera que las medidas que tomen en salvaguarda del interés general no generen consecuencias económicas negativas en protección del interés de un particular (inversor extranjero).

El Estado receptor de la inversión, a pesar de su compromiso de garantizar la libre transferencia monetaria producto de las liquidaciones, beneficios o cualesquier otras rentas derivadas de las inversiones, posee el derecho de restringirlas de manera temporal en caso de que su balanza de pagos presente serios desequilibrios. Estas medidas de control han de estar instrumentadas en programas que cumplan los estándares internacionales, que deberán ser notificadas además al Estado del que es

[760] Esto, como se ha dicho, a través de las llamadas cláusulas paraguas contenidas en los BITs.
[761] FUENTES, Ximena, "El impacto de las normas internacionales sobre protección de la inversión extranjera en el derecho nacional", *op. cit.*, pág. 35.
[762] ZAMBRANA TÉVAR, Nicolás, *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones*, *op. cit.*, pág. 47.
[763] FUENTES, Ximena, "El impacto de las normas internacionales sobre protección de la inversión extranjera en el derecho nacional", *op. cit.*, pág. 40. Quien a su vez cita a DOLZER, Rudolf, "Indirect expropriations: new developments?", *New York University Environmental Law Journal*, No. 1, 2003. En ese mismo sentido, SAURA ESTAPÁ, Jaume, "Los acuerdos de libre comercio en perspectivas de derechos sociales: incidencias de los esquemas de protección de inversiones", *op. cit*., pág. 333 .

nacional el inversor y con quien se sostenga el instrumento vinculante, BIT o TLC. En ese sentido, puede señalarse el TLC Centroamérica-República Dominicana que así lo estipula en el capítulo IX, artículo 9.10. De lo anterior, es preciso destacar que las medidas de política general o monetaria constituyen derechos legítimos para todo Estado soberano, por lo que "no deben entenderse como expropiatorias o contrarias a la obligación de trato justo y equitativo que reposa sobre el Estado receptor de la inversión, a menos que estas se consideren, discriminatorias, abusivas o arbitrales"[764]. El Estado conserva además el derecho de adoptar en su territorio todas las medidas pertinentes para la conservación del medio ambiente y el empleo, sin que ello comprometa o contradiga su responsabilidad con relación a los acuerdos de inversión por este firmado[765].

1.2.6 Prohibición de expropiación de la inversión extranjera y su relación con las inversiones inmobiliarias

La expropiación[766] directa de la inversión extranjera, en cualquier modalidad, no está prohibida[767] y en esta línea los acuerdos bilaterales o multilaterales de inversión

[764] DÍEZ-HOCHLEITNER, Javier, "La eficacia de los tratados de protección de inversiones extranjeras, *op. cit.*, pág. 48.

[765] CRESPO HERNÁNDEZ, Ana, *El acuerdo multilateral de inversiones: ¿crisis de un modelo de globalización?*, *op. cit.*, pág. 99.

[766] Concepto que se ha utilizado para referirse a un amplio conjunto de acciones distintas por sus elementos configurativos. Dentro de este se contemplan las expropiaciones, nacionalizaciones y confiscaciones. TORRALBA MENDIOLA, Elisa Carolina, "La propiedad privada extranjera: las inversiones internacionales ante la nacionalización", en COLLANTES GONZÁLEZ, Jorge Luis (Dir.), *Derecho Internacional económico y de las inversiones internacionales*, Segunda parte, Volumen 10, Primera edición, Lima: Palestra Editores, S.A., 2009, pág. 392. Explica sus diferencias destacando que en los casos de nacionalización, el Estado receptor de la inversión despoja a los inversores de sus inversiones con la finalidad de continuar directamente con el desarrollo de la actividad, lo que no ocurre en la expropiación, pues no es la voluntad del Estado continuar el desarrollo de las actividad de inversión del expropiado, pues se trata de un sacrificio de los bienes por causa de interés público, compensándose al inversor respecto del valor de sus inversión. En cuanto a las confiscaciones son más que todo medidas de carácter penal sin indemnización ninguna. En ese mismo sentido, PECOURT GARCÍA, Enrique, *La propiedad privada ante el derecho internacional*, Madrid: Colegio Superior de investigaciones Científicas Instituto Francisco de Victoria, 1966, pág. 23.

[767] HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M., "La regulación de los movimientos internacionales de capital y de las inversiones extranjera", *op. cit.*, pág. 312. El referido autor incluso señala la Resolución 3281 de la Asamblea General de las Naciones Unidas, Carta sobre los Derechos y deberes Económicos de los Estados del 12 de diciembre del 1974. Que en su artículo, literal c, establece que "todo Estado tiene el derecho de nacionalizar, expropiar o transferir la propiedad de bienes extranjeros, en cuyo caso el Estados que adopte esas medidas deberán pagar una compensación apropiada, teniendo en cuenta sus leyes y reglamentos aplicables, y todas las circunstancias que el Estado considere aplicable"…
Destaca de igual modo la Resolución 1803 de la Asamblea General de las Naciones Unidas, del 14 de diciembre de 1962, que reconoce el derecho de "los pueblos y de las naciones a la soberanía permanente sobre sus riquezas y recursos naturales que debe ejercerse en interés del desarrollo nacional y del bienestar del pueblo del respectivo Estado… La nacionalización, la expropiación o la requisición deberán fundarse en razones o motivos de utilidad pública, de seguridad o de interés nacional, los cuales se reconocen como superiores al mero interés particular o privado, tanto nacional como extranjero. En estos casos se pagará al dueño la indemnización correspondiente, con arreglo a las normas en vigor en el Estado que adopte estas medidas en ejercicio de su soberanía y en conformidad con el derecho internacional"… En ese mismo sentido, MÁRQUEZ-ESCOBAR, Carlos Pablo, "Expropiación mediante

tampoco la evitan[768], pues se trata de una institución respaldada por el Derecho público[769] de la gran mayoría de los sistemas jurídicos[770], claro está, siempre que se ejerza de conformidad con el debido proceso (existan fundamentos de interés general y no se considere índole discriminatoria) y se haya completado de manera previa un pago justo por la propiedad. Por consiguiente, lo que se intenta prohibir es la expropiación indirecta, aquella que sin alterar la titularidad de la propiedad por medio de la interferencia estatal produce una coacción significativa que limita al propietario del disfrute de su propiedad o de los beneficios[771] que de esta deriven. Por medio de estas cláusulas de garantía se procura que en caso de producirse algún tipo de medida expropiatoria, las mismas no constituyan actos de discriminación, aprovechamiento de la inversión u otras condiciones ajenas al interés público o causa social. Además, velan por la debida ejecución de estas medidas, principalmente en el sentido de que se hagan con una justa compensación para el inversor, y que dicha compensación sea efectiva y libremente transferible[772].

La simple lógica indica que las medidas expropiatorias arremeten contra la propiedad, despojando de este derecho a su titular, exigiéndose la transferencia de su titularidad, principalmente al Estado a través de alguna de sus dependencias y la desocupación de la misma, razón por la cual los BITs se preocupan en delimitar estas

---

regulación: Inversión extranjera, tratados de promoción de inversiones y el poder de policía de la administración"…, *op. cit.,* pág. 36. Explica que la prohibición de la expropiación sin indemnización no se planteó como una prohibición absoluta, pues hubiera sido extraño al libre mercado que no se le permitiera a los Estados decidir libremente las reglas para el manejo de su economía. Pero sí se consideró que el derecho a la propiedad privada es superior a la potestad de intervención del Estado en la economía, estableciendo la necesidad de que toda expropiación se plantee con una compensación de por medio.

[768] MÁRQUEZ-ESCOBAR, Carlos Pablo y VILLEGAS-CARRASQUILLA, Lorenzo, "Regulación e inversión extranjera: los tratados de promoción recíproca de in versiones y el estándar de trato justo y equitativo", *op. cit.,* pág. 158.

[769] AMADO V., José Daniel y AMIEL, Bruno R. C., "La expropiación indirecta y la protección de las inversiones extranjeras", *Revista de Derecho Themis* No. 50, 2005, pág. 60. Citan a su vez a SAYAGUÉS LASO, Enrique, *Tratado de Derecho Administrativo,* Tercera edición, Tomo I, Montevideo: Talleres Gráficos Barreiro y Ramos S.A., 1974, pág. 313.

En ese mismo sentido, IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras, op. cit.,* págs. 259. Expone que la expropiación es un acto legal del Estado, pero no se trata de un derecho absoluto, pues para que los actos de expropiación se consideren lícitos deben cumplirse ciertas condiciones y se encuentra limitado por el Derecho Internacional.

[770] FAYA RODRÍGUEZ, Alejandro, "¿Cómo se determina una expropiación indirecta bajo tratados internacionales en materia de inversión? un análisis contemporáneo", *op. cit.,* pág. 219.

[771] BOHOSLAVSKY, Juan Pablo y BAUTISTA JUSTO, Juan, "Inversiones extranjeras y derechos humanos: entre la permanencia y el cambio", *op. cit.,* pág. 85. En ese mismo sentido, HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M., "El derecho internacional de la empresa", *op. cit.,* pág. 392. Para este último "hay en este tipo de medida una controversia ya que los inversores pretenden alegar expropiación indirecta ante cualquier medida dispuesta por el Estado receptor que afecte a su inversión, mientras que los Estados se niegan a admitir tal calificación en defensa de su capacidad soberana. Señalando que un buen volumen de la jurisprudencia se inclina por el reconocimiento de la expropiación indirecta sólo en los casos en que las medidas estatales priven de utilidad a los derechos de propiedad (*Starret Housing Copr. v. Irán, laudo de 19 de diciembre del 1983, Tribunal de reclamaciones Irán-Estados Unidos, vol.4, 122)*".

[772] GARRIGA SUAU, Georgina, "Los tratados bilaterales de inversión", *op. cit.,* pág. 310.

acciones. No obstante, habrá que ahondar un poco más en el alcance de estas cláusulas, pues las mismas podrán salvaguardar a los inversores de cualesquiera otras medidas que arremetan contra el disfrute de su propiedad, aunque no se les despoje de ella directamente[773]. Se han discutido distintas formas de expropiación, de manera que queda claro que el término no se refiere, únicamente, a una cuestión literal de despojar a un sujeto de su derecho de propiedad, sino que abarca además cualquier tipo de medida que arremeta contra tal derecho, de manera que el mismo quede inservible aunque su propietario conserve su dominio, incluso llegando a abarcar los derechos intangibles susceptibles de transacciones comerciales y/o contractuales[774]. Aunque, no cualquier alteración del patrimonio del inversor ha de calificarse como expropiación[775], pues el calificativo ha de reservarse para aquellas medidas equivalentes a sacrificios especiales por parte del inversor[776] sin que ello asegure inmunidad ante cambios

[773] MANCIEUX, Sebastien, "Las normas sustantivas contenidas en los tratados bilaterales de inversión (BIT)", *Revista de Derecho Puertorriqueño*, Vol. 48, 2009, pág. 316.

[774] MÁRQUEZ-ESCOBAR, Carlos Pablo, "Expropiación mediante regulación: Inversión extranjera, tratados de promoción de inversiones y el poder de policía de la administración", *op. cit.*, pág. 39. Señala al ampara del caso *Metalclad Corporation vs. United Mexican States, Award*, de fecha 30 de agosto del 2000, 5 ICSID Reports 209,103: "la interferencia secreta o cubierta en el uso de la propiedad que tiene el efecto de privar al dueño, total o significativamente, del uso o de la utilidad razonablemente esperada de la propiedad incluso si no es necesariamente para el beneficio obvio del Estado del anfitrión".

[775] MOTTA VEIGA, Pedro, "El régimen internacional de inversiones: un *statu quo* problemático y un futuro incierto", *op. cit.*, pág. 299. Quien entiende que se debe delimitar un concepto claro de lo que se entiende por expropiación indirecta que la distinga de las medidas de regulación no compensables, pues la mayoría de los BITs contemplan la expropiación indirecta sin diferenciarla de la regulación no compensable, y esto no hace otra cosa más que complicar las decisiones arbitrales y generar incertidumbre tanto para el inversor como para el Estado anfitrión de la inversión. El autor señala al respecto que para la OCDE parece existir algunos criterios para distinguir las medidas compensatorias de las no compensatorias; y que los BITs más recientes delimitan el concepto de expropiación indirecta, como los firmados por los Estados Unidos de América. "Dichos criterios surgidos de los tribunales arbitrales y la delimitación de los BITs más recientes, establecen unos límites al concepto de expropiación indirecta que resumen en: a) el grado de interferencia con el derecho de propiedad; b) el carácter de las medidas gubernamentales, dígase el propósito, la proporcionalidad y el contexto de las mismas; y c) la interferencia de las medidas con las expectativas razonables generadas por la inversión". En ese mismo sentido, CASTRILLÓN VELASCO, Camilo, "Protección a la inversión extranjera: la historia que empieza a ser contada en Colombia", *op. cit.*, págs. 314 y 316. Expone que aunque no se tiene un concepto específico o absoluto de expropiación indirecta determinadas características pueden identificar el concepto entre estas: a) la existencia de una serie de actos cuyo objetivo sea el de restringir a los inversores del disfrute natural de su inversión; b) sin que haya una toma formal sobre el título de la propiedad, y c) sin que exista el pago de compensación alguna por parte del Estado receptor de la inversión que emite tales medidas". Destaca que aun así, no es tarea fácil la identificación de la intención del estado de expropiar a los inversores en el simple desarrollo de sus facultades refutatorias.

[776] SISELES, Osvaldo "Los Tratados de Protección de la Inversiones Extranjeras. Eficacia de los Mismos" *Elcano*, Documento de Trabajo (DT) No. 2/2004, 2004, pág. 63. Expone que para la identificación de medidas de expropiación indirecta habrá que valorar: a) el grado de interferencia con el derecho de propiedad, entendiendo que la privación de la propiedad debe ser total y definitiva para considerarle de este tipo; b) la duración de la medida, ya que los Estados tienen el derecho de adoptar medidas temporarias, por lo que solo las definitivas darán lugar a considerarlas expropiatorias indirectas o no; y c) el propósito y contexto económico y social en que se adoptan las medidas, destacando que el Estado tiene el compromiso supremo de velar por el bienestar de sus ciudadanos incluso por encima de los posibles efectos en el patrimonio del inversor extranjero. El referido autor señala al respecto el Tratado de Libre Comercio entre la República de Chile y los Estados Unidos de América, del año 2003, en el que se trata de esclarecer el término expropiación indirecta.

regulatorios de carácter general[777]; pues tampoco se puede pretender incapacitar a los Estados[778] en el ejercicio del deber de protección bajo un sistema democrático[779].

Es posible incluso que las expropiaciones indirectas se hagan sin la intención de alcanzar tales resultados por parte del Estado receptor de la inversión extranjera, en su función de ente regulador, por lo que el inversor ha de estar provisto de las garantías de lugar de las que dispone para las expropiaciones directas. Por ejemplo, se habla de expropiación indirecta ante medidas de "intervención de compañías mediante administradores, nombrados por el Estado, arresto o expulsión de funcionarios claves, revocaciones de concesiones, licencias o permisos, impuestos desproporcionados, daño sufrido en cortes locales, así como diversos tipos de regulaciones, desde decretos ambientales hasta medidas financieras" [780]. Para el reconocimiento de estas medidas podrían evaluarse, además, el conjunto de circunstancias que dan lugar a la expropiación indirecta, tales como la pérdida del valor de la propiedad, a razón de las medidas emitidas por la administración, el poder legislativo o judicial, o la pérdida del control de la propiedad en la que el inversor se vea impedido de obtener los beneficios generados por su inversión[781].

En sentido estricto, para etiquetar una medida regulatoria como expropiación, esta deberá cumplir por lo menos con ciertas características establecidas por la jurisprudencia e identificadas por la doctrina, como lo son: a) que sea atribuible al Estado, dígase que se trate de actos del Estado ejecutados a través de actos legislativos o administrativos; b) que exista una transferencia forzosa de los derechos de la propiedad, sin que existan, en ningún caso, acuerdos entre el Estado y el inversor; c) que los actos del Estado sean razonablemente idóneos para producir los efectos de la expropiación, lo que se traduce en acciones intentadas y no meras conductas; y d) debe dar lugar a un doble resultado, por una parte, un efecto privado que afecte al inversor y, por otra, una apropiación por parte del Estado de la titularidad o los beneficios de la

---

En ese mismo sentido, el TLC entre la República de Colombia y los Estados Unidos de América, en su anexo 10, literal B, numeral 3, define la expropiación indirecta como "un acto o una serie de actos de una parte que tienen un efecto equivalente al de una expropiación directa sin la transferencia formal del título o del derecho de dominio".

[777] MÁRQUEZ-ESCOBAR, Carlos Pablo, "Expropiación mediante regulación: Inversión extranjera, tratados de promoción de inversiones y el poder de policía de la administración", *op. cit.*, pág. 42.

[778] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras*, *op. cit.*, pág. 226. Destaca la necesidad de contar con ordenamientos claros que identifiquen cuales medidas regulatorias tomadas por el Estado receptor de la inversión darían lugar a expropiaciones indirectas, conforme a los acuerdos de inversión, pues cualquier medida estatal (ejecutiva, legislativa o judicial) podría constituir una medida expropiatoria, lo que a su vez podría propiciar la interposición de reclamaciones abusivas por parte de los inversores extranjeros.

[779] BOHOSLAVSKY, Juan Pablo y BAUTISTA JUSTO, Juan, "Inversiones extranjeras y derechos humanos: entre la permanencia y el cambio", *op. cit.*, págs. 86-88.

[780] FAYA RODRÍGUEZ, Alejandro, "¿Cómo se determina una expropiación indirecta bajo tratados internacionales en materia de inversión? un análisis contemporáneo", *op. cit.*, pág. 226.

[781] FAYA RODRÍGUEZ, Alejandro, "¿Cómo se determina una expropiación indirecta bajo tratados internacionales en materia de inversión? un análisis contemporáneo", *op. cit.*, pág. 226.

inversión[782]. De lo anterior, se infiere que las medidas regulatorias estatales podrían ser consideradas expropiatorias únicamente, cuando el Estado, a través de cualquier de sus poderes, unilateralmente las impusiera movido por el beneficio a obtener aunque ello suponga una reducción de los derechos del inversor. No obstante, como se ha dicho, el Estado puede incurrir en medidas regulatorias en detrimento del disfrute de la propiedad por parte de su titular, sin despojar al titular de la propiedad del bien, e incluso sin que el Estado sea beneficiario, esto a través de las medidas equivalentes a la expropiación o expropiación indirecta.

Las referidas medidas indirectas de expropiación, de igual modo que la expropiación directa u ordinaria, se identifican por su carácter drástico, como lo es la privación a su titular del disfrute de su propiedad o de las utilidades que de ella deriven. De igual modo que las expropiaciones ordinarias, las medidas de expropiación indirectas han de emanar del poder público cuyos efectos deben ser de un grado similar a las expropiaciones directas, pues sus diferencias son meramente formales no sustanciales[783]. Las medidas equivalentes de expropiación pueden, además, calificarse como progresivas, que se van estableciendo gradualmente en determinados espacios de tiempo hasta anular la esencia misma de la propiedad, aunque el titular no se despoje de la misma; o de facto por medio de un solo acto del que derive los mismos efectos mencionados anteriormente. Aunque ambas clasificaciones resultan nocivas para las inversiones extranjeras, aún más cuando se trata de inversiones inmobiliarias, sin duda las medidas equivalentes a la expropiación de tipo progresivo tienden a afectar aun más a la inversión, pues en muchos de los casos no permiten que los inversores identifiquen el momento justo en el que empezaron a tener lugar, imposibilitándoles accionar o defender sus inversiones a tiempo.

De lo anterior se desprende que en la redacción de estas cláusulas en los BITs, se suele poner de relieve destacar que se procura proteger al inversor tanto de las expropiaciones directas como de las indirectas. En este sentido, se puede señalar el acuerdo entre la República Dominicana y la República de Panamá en el que se establece que "ninguno de los Estados contratantes adoptará medidas de nacionalización o expropiación que prive, directa o indirectamente, de su propiedad a un inversor del otro Estado contratante, excepto por motivos de utilidad pública o interés social y siempre que se efectúe una compensación pronta, adecuada y efectiva". En cuanto a las medidas de expropiación indirecta, podría considerarse que las mismas pueden contraponerse al derecho de regulación de los Estados, por lo que su tratamiento podría resultar complejo y delicado.

[782] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras*, *op. cit.*, págs. 234-239.
[783] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras*, *op. cit.*, págs. 248-252.

Las expropiaciones en el estricto sentido de la palabra, son cosa del pasado y en la actualidad raros son los casos, por lo que los inversores extranjeros suelen estar más relajados. De las expropiaciones o nacionalizaciones actuales destacan especialmente las que se producen en defensa de los recursos naturales, aunque en su mayoría no significan expropiaciones directas, sino más bien medidas de conservación de tales recursos que podrían traducirse en expropiaciones indirectas. Por ello, la atención de los inversores ha de concentrarse en las medidas de expropiación indirectas y sus mecanismos de defensa[784]. Pues son justamente estas medidas las que han llevado a que los inversores procuren elevar a las jurisdicciones internacionales el conocimiento de sus acciones contractuales, así como a asegurar la existencia de cláusulas de estabilización o congelación de las legislaciones nacionales[785]. Acciones que pueden considerarse un verdadero enfrentamiento entre el derecho a regular de los Estados receptores de inversión extranjera frente a los derechos y garantías ofertados a los inversores extranjeros[786], hoy en día una dicotomía absoluta.

Debido a todo lo dicho anteriormente, para muchos a los efectos de los acuerdos bilaterales o multilaterales de inversión sólo debe considerarse la expropiación directa, o aquellas medidas que aun pudiéndose considerar expropiación indirecta hayan sido debidamente delimitadas en los convenios. Esto debido a que, en la actualidad, la aspiración de los inversores extranjeros es llegar a ser indemnizados, incluso por expectativas de beneficios futuros e inciertos. De tal manera que la ambigüedad del concepto de expropiación ha llegado a resultar abusiva para el Estado receptor, así

---

[784] HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M., "El derecho internacional de la empresa", en HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M. y ROLDÁN BARBERO, Javier (coords.), *Derecho internacional económico*, Madrid: Marcial Pons, 2010, pág. 394. Quien cita a su vez a REINISCH R. "Expropriation", en MUCHLINSKI, Peter, ORTINO, Federico y SCHREUER, Christoph, *The Oxford Handbook of international investment, Oxford*, 2008, pág. 407.

[785] GARCÍA RODRÍGUEZ, Isabel, *La protección de las inversiones exteriores*, *op. cit.*, pág. 202.

[786] HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M., "La regulación de los movimientos internacionales de capital y de las inversiones extranjeras", *op. cit.*, págs. 304 y 305. Entiende que "las normas internacionales sobre IED limitan la soberanía estatal, en la medida que restringen la capacidad de los Estados para delimitar su régimen jurídico respecto a las operaciones extranjeras en su territorio. Esto ha dado lugar a una intensa polémica entre el deseo de los Estados receptores de inversión en reafirmar su capacidad reguladora y la pretensión de los Estados exportadores de capital de proteger los derechos de sus inversores".
En ese mismo sentido, se trae a colocación la Ley colombiana 963/2005 sobre la estabilidad jurídica en las inversiones en Colombia, que se entiende podría ser una posible alternativa media para esta polémica. Mediante la referida norma se regulan los "contratos de estabilidad jurídica" para la promoción de inversiones nuevas o ampliación de las existentes; a través de los cuales se garantiza a los inversores signatarios de estos contratos, nacionales o extranjeros, que si durante su vigencia se modifican de forma adversa las normas que originaron su inversión, identificadas en el contrato, estos tendrán derecho a que se les continúe aplicando tales normas hasta el término del contrato, que podrá ser de tres (3) a veinte (20) años. Podrán acogerse a estos contratos los inversores, personas físicas o jurídicas, que cumplan con los requerimientos exigidos, entre estos un monto mínimo de la inversión establecido en la ley, destinar la inversión a actividades específicas, entre estas la construcción, probar que se trata de una inversión nueva o ampliación de una existente, así como comprometerse a someterse al cumplimento de las disposiciones legales que rijan la actividad que se pretenda desarrollar. Se reconoce la posibilidad de resolver las diferencias en tribunales arbitrales, siempre que estos sean nacionales y resuelvan conforme a la legislación interna. En ese orden MONDRAGÓN LÓPEZ, Omar, "Nuevo régimen de estabilidad jurídica para las inversiones en Colombia", *Actualidad Jurídica Uría & Menéndez*, No. 13, 2006, págs. 99-100.

como muy amplia dentro de los mecanismos de protección al inversor[787]. Aunque, se entiende que para aquellas medidas estatales que interfieran en el valor económico o uso de la inversión, las garantías contenidas en los BIT sí que deberían extendérseles a los inversores, comprobada la intención del Estado. Por otra parte, hay quienes plantean que ante la inexistencia de un concepto claro de lo que es la expropiación indirecta, se debe cuanto menos definir los tipos compensables, sugiriendo enlistar aquellas medidas reguladoras resarcibles y aquellas que no[788]. Pues, con esto podría disminuirse la incertidumbre tanto del inversor, a quien pueden afectar las medidas regulatorias, como del Estado regulador que podría verse acusado de la violación de un tratado[789] en el simple ejercicio pleno de su soberanía[790].

La expropiación, directa o indirecta, como se ha podido analizar puede afectar a cualquier tipo de inversión, y aunque se relaciona en mayor medida con la inversión inmobiliaria, por las insinuaciones del concepto, cualquier otra forma de inversión no escapa de ella. Además de las cláusulas de protección de medidas de expropiación contenidas en los BITs, como se ha resaltado anteriormente, el inversor ha de revisar el tratamiento de la propiedad privada en el país al que dirige su inversión, constatar si existen distinciones o condiciones para la adquisición de bienes por parte de extranjeros y el nivel de seguridad de los sistemas de registros de la propiedad. Como se ha dicho, en la República Dominicana se cuenta con un sólido método de registro de la propiedad basado en el sistema Torrens, que no conoce distinción entre nacionales y extranjeros, ceñido a las formas de adquisición de propiedad tradicional de los sistemas jurídicos civilistas.

En cuanto a los fidecomisos inmobiliarios, aun sin interrumpir el principio de la propiedad absoluta, en lo que a la legislación dominicana respecta, los registros inmobiliarios reconocen la facultad de transferencia de dominio a los fiduciarios haciendo constar en los registros la desvinculación de la propiedad, no obstante para acciones puntuales y temporales. Por cuanto, cualquier inversor, relacionado con las inversiones inmobiliarias directamente o a través de transferencias de dominio vía fideicomisos inmobiliarios, puede contar con la seguridad de que su propiedad reposa en registros firmes. Sin embargo, de ninguna manera podría pretender escapar de medidas expropiatorias de interés público, pues de igual modo pueden aplicarse en la titularidad de un fiduciario de ser generales, a razón de que se trata de prorrogativas inherentes del Estado y propias del Derecho público, capaces de afectar a cualquier inversor sin distinción de su procedencia. En tales circunstancias los BITs, en

[787] ECHAIDE, Javier, "Inversiones y solución de controversias: el proyecto dentro de la UNASUR y propuestas alternativas", *op. cit.*, pág. 397.
[788] PERRONE, Nicolás M., "Los derechos de los inversores extranjeros sobre la tierra según los tratados de protección de inversiones: una visión desde Latinoamérica", *op. cit.*, pág. 289.
[789] VIVES CHILLIDA, Julio A., *El Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversión (CIADI)*, *op. cit.*, pág. 90.
[790] MOTTA VEIGA, Pedro, "El régimen internacional de inversiones: un *statu quo* problemático y un futuro incierto", *op. cit.*, pág. 299.

conjunción con el Código civil dominicano, pueden asegurar el correcto procedimiento en caso de que se lleven a cabo.

Por su parte, el artículo 51 de la Constitución dominicana establece que "el Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad". De manera que "toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes". Dispone, además que "ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor, determinado por acuerdo entre las partes o sentencia de tribunal competente", resaltando que "en caso de declaratoria de Estado de Emergencia o de Defensa, la indemnización podrá no ser previa". En ese mismo sentido, la Carta Magna dispone que "no habrá confiscación por razones políticas de los bienes de las personas físicas o jurídicas; y que sólo podrán ser objeto de confiscación o decomiso, mediante sentencia definitiva, los bienes de personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan su origen en actos ilícitos cometidos contra el patrimonio público, así como los utilizados o provenientes de actividades de tráfico ilícito de estupefacientes y sustancias psicotrópicas o relativas a la delincuencia transnacional organizada y de toda infracción prevista en las leyes penales".

En este mismo sentido, la Ley 108-05[791], sobre registro inmobiliario en la República Dominicana, dispone en su artículo 97, párrafo tercero, que "cuando un inmueble sea objeto de expropiación por el Estado Dominicano el Registrador de Título respectivo no procederá a registrar la transmisión de ningún derecho sobre dicho inmueble hasta que se haya demostrado que el titular del derecho registrado ha percibido del Estado dominicano la totalidad del importe correspondiente a dicha expropiación". Recoge además que "en caso de que no se llegue a un acuerdo sobre el valor de la propiedad que deba ser adquirida, el Estado, por medio de sus representantes, deberá dirigir una instancia al juez de primera instancia competente o al tribunal de jurisdicción original, según el caso, solicitando la expropiación de la misma y la fijación del precio correspondiente", procediendo a inscribirse la titularidad a nombre de quien corresponda, una vez la sentencia sea irrevocable[792].

El Tribunal Constitucional dominicano[793], respecto a las medidas expropiatorias tomadas por el Estado, se ha referido y aclarado que "para que una persona pueda ser

[791] Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario en la República Dominicana, de fecha 23 de marzo del 2005.
[792] Artículo 127 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario en la República Dominicana, de fecha 23 de marzo del 2005, que modifica la Ley 344, del 29 de julio de 1943, que establece un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado, el Distrito de Santo Domingo o las Comunes (*G. O.* No. 5951, del 31 de julio de 1943, modificada por Ley No. 700, del 31 de julio de 1974, ley No. 486, del 11 de noviembre de 1964, y ley No. 670, del 17 de marzo de 1965).
[793] Sentencia del Tribunal Constitucional dominicano, No. 0205/13, de fecha 13 de noviembre del año 2013. Expediente núm. TC-05-2012-0136, relativo al recurso de revisión constitucional en materia de amparo incoado por el Ministerio de Hacienda, contra la Sentencia núm. 095-2012, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior Administrativo, en fecha veintisiete (27) de julio de dos mil doce (2012).

privada de su propiedad, es preciso que se garantice: 1) la legalidad de la actuación; 2) el debido proceso y la tutela judicial efectiva; y 3) el pago previo del justo valor del bien". Por lo que frente a la potestad expropiatoria de la Administración, "el titular del bien ve nacer un derecho a la indemnización correspondiente"[794]. Este alto tribunal señala además, en su sentencia ST/0205/13, su criterio adoptado en la sentencia TC/0017/13, que es exactamente el que la Corte Interamericana de Derechos Humanos señaló:

> "El uso y goce de un bien son atributos de la propiedad, determinando que esta comprende todos los muebles e inmuebles, los elementos corporales e incorporales, y cualquier otro objeto inmaterial susceptible de valor. Acorde con la Corte Interamericana de Derechos Humanos, ha señalado este tribunal constitucional, en la Sentencia TC/0017/13, que el derecho a la propiedad privada no es absoluto al permitirse, por ejemplo, su restricción por razones de utilidad pública o de interés social, siempre y cuando se practique dicha limitación según los casos y las formas establecidas por la ley y de conformidad con la Convención Americana sobre Derechos Humanos, afirmando dicha corte que, en tales casos, el principio de legalidad es una condición determinante para efectos de verificar la concurrencia de una vulneración al derecho a la propiedad, y supone que la legislación que regule la privación del derecho a la propiedad deba ser clara, específica y previsible".

Además, el propio Código Civil de la República Dominicana, sin distinción de quien sea el propietario, ordena la indemnización de las expropiaciones. De manera que, en los artículos 544 y siguientes dispone que "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos". En ese sentido, "nadie puede ser obligado a ceder su propiedad a no ser por causa de utilidad pública, previa justa indemnización pericial", además "la propiedad de una cosa, mueble, o inmueble, da derecho sobre todo lo que produce, y sobre lo que se le agrega accesoriamente, sea natural o artificialmente". Es en estos preceptos donde además de protección contra la expropiación directa, los extranjeros encuentran amparo sobre las expropiaciones indirectas.

En el ámbito de las inversiones extranjeras, como se ha visto, las expropiaciones no sólo afectan el derecho a la propiedad de manera directa, pues estas pueden lesionar dicho derecho aun de forma indirecta, especialmente a través de medidas estatales regulatorias, extendidas dentro de un determinado tiempo y que concluyan con la imposibilidad de disfrute de la propiedad del extranjero, aun este conserve su titularidad. Ahora bien, el Derecho interno de la República Dominicana suele referirse, de manera explícita, a los debidos procesos de las expropiaciones directas, pero ello no quiere decir que las indirectas queden desprotegidas, pues de estas mismas normas,

[794] TC/0205/13, citando a su vez a GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo, *Curso de Derecho Administrativo*, Tomo II, 11º Edición, Madrid: Civitas, 2008, pág. 271.

implícitamente, pueden extraerse garantías de los derechos de propiedad que se vean afectados por maniobras de la Administración pública, de forma indirecta. Aun así, lo cierto es que hace falta una delimitación clara de qué medidas públicas se entenderán como generadoras de expropiación indirecta y cuáles no, pues los inversores, nacionales o extranjeros, requieren además de seguridad jurídica, certeza[795].

Al respecto, se trae a colación un caso de expropiación indirecta, en el ámbito de las inversiones extranjeras, como ejemplo ilustrativo de la proyección de las pretensiones finales de esta investigación. Se trata del caso CIADI ARB/13/7[796], *Joseph Houben C. vs. República de Burundi*, basado en un convenio de inversión firmado entre la Unión Económica Belgo-Luxemburguesa y la República de Burundi, en el año 1993. En este se amparó la demanda iniciada por el señor Joseph Houben, de nacionalidad belga, en la que se alegaba privación de la inversión y expropiación de su terreno sin la debida indemnización. Haciendo una breve relación de los hechos, el demandante había adquirido una parcela en territorio del Estado demandado a los fines de dividir el terreno para el emprendimiento de un proyecto habitacional. No obstante, dicha pretensión no se llegó a materializar, por lo que el demandante procuró la venta de una parte del terreno descubriendo que sobre el mismo reposaba una oposición que limitaba su derecho de propiedad, la cual se sustentaba en procedimientos anteriores a su propiedad impidiéndole la materialización de la venta pretendida. A lo anterior se añade que la Administración pública dio paso a operaciones de transacciones y ocupación ilegal sobre esta parcela; quedando el demandante privado de manera definitiva de la disposición, uso y disfrute de su propiedad.

Por cuanto el demandante se dirigió al CIADI, según el tratado de inversión entre el Estado receptor de la inversión y el Estado de donde es nacional el demandante, al que se ha hecho referencia, incoando procedimiento arbitral en fecha de 16 de abril de 2013. El demandante alegó que este tribunal también era competente a razón de que la controversia giraba en torno a una inversión amparada tanto en el convenio CIADI como en el TBI firmado entre el Estado demandado y el Estado del que es nacional el demandante; que existía un compromiso sustancial en su inversión de larga duración, que participaba en riesgos operacionales y del que se esperaba un retorno en términos de beneficios, operación que contribuiría al desarrollo del Estado receptor, sin duda, una verdadera inversión. Sostenía que el Estado de Burundi debía garantizar un trato justo a las inversiones belgas, que deberían gozar de seguridad y protección constante, aunque este compromiso se había quebrantado con las tergiversaciones de las autoridades sobre la propiedad del demandante. Se trata de una expropiación indirecta en ausencia del interés público y sin la debida indemnización y por tanto ilegal, por lo que el demandante solicitó que se condenara al Estado receptor a pagar indemnización por los daños y perjuicios que había sufrido.

[795] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras, op. cit.,* pág. 225.
[796] CIADI ARB/13/7, *Joseph Houben C. vs. República de Burundi*, de fecha 12 de enero del 2016.

En su defensa, el Estado demandado alegó que el terreno en cuestión se encontraba desde más de un década en litigio, previo a la adquisición del mismo por parte del demandante, por lo que este no pudo materializar su derecho sobre una acción verdaderamente legal. En ese mismo sentido, añadía que el demandante no había demostrado haber tenido ningún proyecto inmobiliario en el momento de la compra del terreno o incluso posterior a ello, por lo que no se podría calificar como una inversión de las protegidas por el BIT en el que se sustentaba la demanda, sino más bien como la mera adquisición de un terreno. En cuanto a la invasión de la propiedad alegada por el inversor, el Estado receptor sostenía que el demandante fue inactivo en las acciones a su alcance para evitarlo, puesto que no había agotado su deber de diligencia y protegido el terreno de forma eficaz. Además resaltaba que no había incurrido en medidas expropiatorias contra el demandante, pues no había vulnerado las legítimas expectativas del demandante, no se había desvalorizado el terreno y todas las medidas habían sido de carácter temporal. Por todo lo anterior, entendía que no había incurrido en violación del BIT tal cual alegaba el demandante.

En el análisis de los hechos el tribunal arbitral expone que el litigio anterior a la adquisición de la parcela que ha generado la controversia supuso la reversión de los derechos adquiridos por los compradores posteriores al mismo, entre los que se encontraban los del demandante; pero que no significaba que el demandante no haya sido titular legal de la parcela, y aunque se sometiera a controversia su titularidad, no se llegó a probar que las impugnaciones hubieren repercutido sobre el título, por lo que a la época de los hechos el demandante debía considerarse como propietario de los terrenos. El tribunal arbitral terminó por declararse competente para conocer de la controversia luego de comprobar que se trataba de una inversión conforme con el convenio CIADI y al BIT entre el Estado demandado y el Estado de donde es nacional el demandante. Respecto a las dudas sobre el carácter de inversión de la adquisición del terreno por parte del demandante, el tribunal consideró que el demandante había tenido dificultad para la obtención de financiación de su proyecto, pero que ello no significaba la puesta en entredicho de su intención, que el mismo incluso había probado que es un profesional del sector de la construcción, y se consideraba como una inversión conforme al convenio CIADI, a razón de la adquisición del terreno sobre el suelo del Estado receptor demandado.

Ante la inexistencia de acuerdo entre las partes en cuanto a la elección de la ley aplicable a la diferencia, el tribunal conoció de la controversia sobre la base del Derecho de la República de Burundi y los principios de Derecho internacional. De donde expuso que el estándar de seguridad y protección constate se aplica para proteger la integridad física del inversor y sus inversiones cuando estas se ven amenazadas por acciones de terceros; revisando que el BIT en cuestión, prevé la obligación de "conceder al inversor seguridad y protección constante, incluyendo cualquier medida injustificada o discriminatoria que podría obstaculizar la inversión". En el caso del BIT en cuestión, la protección va mas allá haciendo referencia a posibles atentados legales

para el disfrute de la inversión. El tribunal considera que "los Estados deben completar las debidas diligencias para prevenir daños injustificados a la persona o los bienes extranjeros en su territorio, y si no se pudiera evitar, al menos cumplir un mínimo de diligencia para castigar a los autores de tales daños". Para el caso expuesto, las autoridades del Estado demandado habían tenido conocimiento de actuaciones dañosas contra la propiedad de un extranjero, empero no ofrecieron al mismo respuesta efectiva o algún tipo de actuación o intervención de fuerza pública. Lo que resultó alarmante, junto a la situación de que las autoridades públicas colaboraran con las manifestaciones dañosas contra el inversor, al expedir certificados de títulos a los usurpadores sobre el territorio del demandante. De lo anterior, el tribunal consideró que a razón de que el Estado receptor de la inversión no puso en práctica las diligencias necesarias para proteger la inversión del demandante, había violentado el estándar de seguridad y protección constante establecido en el BIT de fundamento.

En cuanto a la alegada medida de expropiación aplicada por parte del Estado demandado contra el demandante, se observa que, conforme al BIT de fundamento, estas medidas pueden tener lugar incluso sin la necesidad de transferencia del título de propiedad del inversor al Estado o a un tercero, prohibiendo no sólo las medidas privativas de la propiedad, sino también las restrictivas o de efecto similar, expropiación directa e indirecta. Considerando estas últimas como aquellas "medidas que han conducido a la pérdida efectiva de la administración, utilización, control o dirección de la inversión, o a una privación significativa de los beneficios de dichos activos"[797]. Es por lo que el tribunal consideró, ante la situación de que el demandante a la fecha de su actuación gozaba de la titularidad de la tierra, que no se podía hablar de una expropiación directa, pero que ante las acciones y omisiones del Estado demandando en relación con los actos de usurpación que tuvieron como consecuencia la privación del demandante de una parte sustancial de sus derechos y beneficios con relación a la inversión, se puede identificar la existencia de expropiación indirecta, según el artículo 4.1 del BIT aplicado. Por lo que estimó que las acciones y omisiones del Estado receptor constituían a la vez violación del estándar de seguridad y protección, así como expropiación indirecta.

En cuanto a la estimación de la indemnización, se consideró el valor venal al día en que las medidas se adoptaron o se hicieron públicas, pues aunque el Derecho internacional concedería la restitución íntegra de la cosa, el inversor no deseaba emprender un proyecto similar en territorio del Estado demandado; optando por la indemnización, que podría cubrir todos los daños susceptibles de evaluación financiera, incluido el lucro cesante. No obstante, como el demandante no probó los posibles beneficios que podrían haber sido generados con la materialización de su proyecto inmobiliario, la indemnización se limitó a la cuantía del valor venal del terreno

[797] *Spyridon Roussalis vs. Rumania*, caso CIADI ARB/06/1, sentencia de 7 de diciembre del 2011, pág. 327. Citada a su vez por la sentencia del caso de análisis *Joseph Houben vs. República de Burundi*, caso ARB/13/17 de fecha 12 de enero del 2016.

expropiado. En cuanto al porcentaje de interés, se apegó a la jurisprudencia arbitral, estableciendo una tasa LIBOR en dólares estadounidenses a seis (6) meses más un dos por ciento (2%) de interés hasta el pago efectivo de la condena. Con relación a las costas del procedimiento, se dividieron en partes iguales los gastos correspondientes a los honorarios del tribunal y al CIADI, debiendo cada parte encargarse de sus gastos particulares. De lo anterior deriva la condena del Estado demandado por la violación del BIT suscrito con el Estado del que es nacional el demandante, basado en las acciones y omisiones estatales que causaron a la inversión inmobiliaria pretendida en el territorio del Estado demandado. La República de Burundi fue condenada al pago de doscientos nueve mil trescientos cuarenta dólares estadounidenses (US$209,340.00) a favor del demandante.

De todo lo anterior se pueden inferir las ventajas que suponen los BITs para los inversores transnacionales, más aun cuando se trata de inversiones en las que el Estado receptor dispone de cierto control sobre las mismas, como el caso de las inversiones inmobiliarias, pues las autoridades controlan el registro de la propiedad, así como su seguridad y protección. Con la existencia de acuerdos de inversión entre el Estado receptor de la inversión y el Estado de donde es nacional o residente, según sea el caso, el inversor, se puede suministrar cierta certeza al inversor de que sus inversiones cuentan con un estándar mínimo de protección y seguridad y que ante el incumplimiento o falta de respuesta del Estado, al que dirija su inversión, el Derecho internacional podrá suplirlo. Ahora bien, el Derecho interno de los Estados receptores de inversión también debe estar provisto de instrumentos o bases legales que garanticen el derecho de propiedad de los extranjeros, así como el debido proceso en caso de expropiación directas o indirectas.

Para evitar la situación planteada anteriormente, el Derecho interno dominicano prevé en el artículo 15 de la Ley 344, sobre el procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado[798] que "cuando los derechos sobre la propiedad estén en litigio, el Tribunal apoderado de la instancia designará un guardián *ad hoc* de la propiedad, con el único encargo de representar a todas las personas en litigio en todos los casos previstos por esta ley hasta el fin del procedimiento de expropiación o hasta el término del litigio, si éste ocurrieren antes". De igual modo, establece que "la suma fijada como valor de la propiedad se depositará en un Banco autorizado y cuando, por sentencia definitiva sobre el litigio, queden señalados los propietarios, dicha suma se entregará por el Banco al guardián designado quien la distribuirá bajo su responsabilidad entre los propietarios de acuerdo con la sentencia". En este sentido, los inversores extranjeros que dirijan sus inversiones a la República Dominicana, además de contar con los instrumentos internacionales de protección y garantía de la inversión,

[798] Ley 344, del 29 de julio de 1943, que establece un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado, el Distrito de Santo Domingo o las Comunes (*G. O.* No. 5951, del 31 de julio de 1943, modificada por Ley No. 700, del 31 de julio de 1974, ley No. 486, del 11 de noviembre de 1964, y ley No. 670, del 17 de marzo de 1965).

cuando los mismos resulten aplicables, disponen de un marco jurídico interno que administre protección y ordena un debido proceso conforme con los principios generales de Derecho y especialmente en salvaguarda de los Derechos fundamentales.

1.3 La protección de la inversión extranjera en los Acuerdos de Integración Económica y/o Tratados de Libre Comercio (TLC)

Tal cual se ha dicho, aunque los BITs se han venido celebrando a raíz de la dificultad de concretar convenios multilaterales para el desarrollo de las inversiones transnacionales que rijan de manera general[799] los Estados se han mostrado abiertos a los acuerdos multilaterales de integración económica, siempre que sean con miras meramente comerciales, dejando las inversiones principalmente como asuntos bilaterales, aunque en muchos de estos se han llegado a referir a las inversiones y los servicios. En cuanto a la República Dominicana, el país es parte de cuatro acuerdos de libre comercio, CARIFORUM-Comunidad Europea[800], DR-CAFTA[801], CARICOM[802], Centroamérica-República Dominicana[803] y un acuerdo comercial preferencial República Dominicana-Panamá[804]. Este último exclusivamente comercial, pues estos Estados cuentan con un acuerdo de inversión para la regulación de la materia. Los TLC aunque se perfilan generalmente de tipo comercial, no dejan de hacer referencia a los servicios e inversiones.

En el caso del CARIFORUM-Comunidad Europea, dentro de su cuerpo normativo se dedica espacio para generar condiciones que permitan la promoción y atracción de inversión entre los Estados participantes[805]. Además, se procura facilitar apoyo a la promoción de la inversión privada, así como incentivar la asociación entre el

[799] VARGAS AMARAL, Renata y RYAN DE ANDRADE, Thalis, "Las relaciones comerciales de América Latina: integraciones económicas regionales y análisis de la proliferación de acuerdos con los EE.UU.", *op. cit.*, pág. 187.

[800] Acuerdo de asociación económica entre la Comunidad Europea y los países del Caribe Antigua y Barbuda, Bahamas, Barbados, Belice, Dominica, República Dominicana, Granada, Guyana, Haití, Jamaica, Santa Lucía, San Vicente y las Granadinas, San Cristóbal y Nieves, Surinam, y Trinidad y Tobago; firmado en fecha 15 de octubre del 2008. Este acuerdo entró en vigor en fecha 1 de enero del 2009. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10492

[801] Tratado de Libre Comercio entre la República Dominicana, Centroamérica (República de Costa Rica, República El Salvador, República de Guatemala, República de Honduras, República de Nicaragua) y los Estados Unidos de América (DR-CAFTA), firmado en fecha 05 de agosto del 2004. Este acuerdo entró en vigor para la República Dominicana en fecha 1 de marzo del 2007. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10393.

[802] Acuerdo de libre comercio entre la República Dominicana y la comunidad del Caribe (Antigua y Barbuda, Barbados, Belice, Dominica, Granada, Guyana, Jamaica, Montserrat, St. Kitts y Nevis, Santa Lucía, San Vicente y las Granadinas, Surinam y Trinidad y Tobago), de fecha 22 de agosto de 1998. Este acuerdo entró en vigor para la República Dominicana en fecha 5 de febrero del 2002. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10074.

[803] Tratado de libre comercio Centróamérica-República Dominicana, de fecha 16 de abril de 1998. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10895.

[804] Tratado Comercial entre Panamá y la República Dominicana, de fecha 17 de julio 1985. Entrado en vigor en fecha 2 de noviembre del 2003.

[805] OMC, Organización Mundial del Comercio, "Examen de las políticas comerciales República Dominicana", WT/TPR/S/319/Rev.1, 2015, pág. 38.

sector privado y el sector público en proyectos viables. Se procura, además, la progresiva liberalización de las inversiones entre los Estados participantes, aunque en principio funciona con limitaciones en determinadas materias, por ejemplo, en lo que a la inversión inmobiliaria o adquisición de bienes raíces respecta, determinados Estados[806], principalmente de la Comunidad Europea, han hecho reservas y limitaciones en la adquisición de terrenos y bienes inmuebles por parte de extranjeros en sus territorios, así como limitaciones en la adquisición[807] de acciones o control societario en general. Se contempla además el trato de la nación más favorecida para los inversores nacionales de los Estados partes y la libre circulación de capital, de manera que los Estados anfitriones no podrán restringir la circulación de capital vinculado a inversiones directas[808], ni su liquidación o repatriación incluyendo los beneficios generados, conforme con su propia legislación. Esto permite que aquellos países que no hayan firmado acuerdos bilaterales de inversión con cualquiera de las partes, igual brinden condiciones favorables y un buen clima a sus inversores amparados en este tratado internacional.

En lo que al CARICOM respecta, aunque de índole comercial en su gran mayoría, este tratado reconoce la importancia de la inversión en la economía de los Estados partes, por lo que se acuerda la promoción, protección y liberalización recíproca de las inversiones dirigidas al aprovechamiento de las oportunidades que ofrecen los mercados de los Estados partes[809]. En este tratado de igual forma se reconoce la importancia de la participación del sector privado, por lo que se busca integrarlo en la dinámica del tratado y que pueda aprovechar las oportunidades de negocios ofrecidas por sus miembros, de manera que la fuerza privada contribuya al alcance de los objetivos del tratado. Se le dedica a la inversión el anexo III, que define su ámbito de aplicación de manera muy similar a los BITs más comunes, incluyendo la propiedad mobiliaria e inmobiliaria y los derechos derivados, la adquisición de acciones o participaciones societarias, reclamaciones de valores monetarios, derechos de propiedad industrial e intelectual y concesiones de negocios conferidos por ley o bajo contrato. No obstante, las inversiones se admitirán de acuerdo con la legislación del Estado miembro que las reciba.

Los Estado miembros se encuentran comprometidos a otorgar las autorizaciones necesarias; permitir la suscripción de contratos para fabricación con licencias; proveer asistencia técnica y otorgar los permisos necesarios para el buen desarrollo de las

[806] Austria, Bulgaria, Chipre, República Checa, Dinamarca, Estonia, España, Grecia, Finlandia, Hungría, Irlanda, Italia, Lituania, Letonia, Malta, Polonia, Rumania, Eslovaquia y Eslovenia.
[807] España, Bélgica, Finlandia, Francia, Hungría e Italia.
[808] Artículo 123 del Acuerdo de asociación económica entre la Comunidad Europea y los países del Caribe, CARIFORUM-CE, firmado en fecha 15 de octubre del 2008.
[809] HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M., "La regulación de los movimientos internacionales de capital y de las inversiones extranjeras", *op. cit.*, pág. 316. Quien expone que el CARICOM procura una liberalización progresiva de los movimientos de capital y pagos corrientes entre los Estado miembros, incluidas las inversiones de cartera, aunque varias disposiciones permiten plantear excepciones respecto a problemas con la balanza de pago, salvaguarda del orden público, etc.

inversiones provenientes de cualquier otro Estado miembro de este tratado. Se comprometen además a brindar un trato no menos favorables que el brindado a sus propios inversores (trato nacional); permitir la libre transferencia y convertibilidad de las utilidades, liquidaciones, ingresos o pagos derivados de sus inversiones; asegurar un trato justo y equitativo para las inversiones y sus utilidades de manera que estas gocen de protección y seguridad a la altura de las leyes internacionales; reconocer el derecho de subrogación a las agencias, públicas o privadas, que hayan indemnizado previamente al inversor en caso de algún tipo de daño; abstenerse de tomar medidas restrictivas o arbitrales que afecten el desarrollo, utilización o usufructo de las inversiones, así como imponer requerimientos de rendimientos para el mantenimiento o expansión de las inversiones. Se contempla además la compensación e indemnización de las inversiones en caso de pérdidas a razón de guerras, conflictos armados, revoluciones o situaciones similares; así como las condiciones de expropiaciones, directas o indirectas, que serán únicamente aceptadas siempre que se hayan efectuado a causa de interés público y con la debida compensación efectiva de sus propietarios.

El tratado atribuye al Estado receptor de la inversión la obligación de ofrecer al inversor los medios necesarios para la imposición de sus reclamaciones, así como hacer valer sus derechos. Las controversias Estado-inversor podrán someterse tanto a las cortes del Estado parte como a tribunales arbitrales nacionales e internacionales. En este último caso podrán acordar referir la solución de las controversias a un árbitro internacional o a un tribunal arbitral *ad-hoc*, bajo las reglas de arbitraje de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (CNUDMI). En ese mismo sentido, los Estados miembros se comprometen a no ejercer la acción de protección diplomática en caso de que las partes se hayan sometido a procesos arbitrales, a menos que el Estado parte de la controversias rehúse cumplir el laudo derivado, que será obligatorio y absoluto.

En cuanto al DR-CAFTA, aunque se trata también de un tratado esencialmente comercial, este acuerdo se ha encargado de manera especial de reglamentar las inversiones entre los Estados participantes[810], procurando aumentar las oportunidades de inversión en dichos Estados. En este tratado se establece el compromiso de los Estados partes de conceder a los inversores de los otros Estados partes, un trato similar al que se ofrece a los inversores nacionales del Estado receptor de la inversión en lo que se refiere al establecimiento, adquisición, expansión, operación, venta u otra forma de disposición de las inversiones en su territorio; un trato igual o no menos favorable que el ofrecido a inversores de otros Estados partes o terceros países; un nivel mínimo de trato acorde con el derecho internacional consuetudinario, incluido el trato justo y equitativo (la no denegación de justicia en asuntos civiles, criminales o administrativos) así como protección y seguridad plenas (protección policial exigida por el Derecho

[810] SEGURA SERRANO, Antonio, "Los acuerdos comerciales, regionales y bilaterales", *op. cit.*, pág. 247.

internacional consuetudinario); la no expropiación o nacionalización de la inversión, de manera discriminatoria o por motivos distintos de los del interés público y sin una adecuada y efectiva compensación; la libre transferencia monetaria relacionadas con la inversión, desde y hacia su territorio; la no imposición de requisitos de desempeño o exigencias para el mantenimiento y desarrollo de la inversión en su territorio. Sin que estos compromisos limiten a los Estados a establecer cualquier medida apropiada para garantizar las inversiones en su territorio, incluidas las inquietudes medioambientales.

El tratado DR-CAFTA regula las controversias surgidas entre Estado-inversor, disponiendo la consulta y negociación en primera instancia y en caso de no poder resolverlas por esta vía, concede al inversor la posibilidad de recurrir al arbitraje internacional, con consentimiento previo de los Estados partes, siempre que se alegue violaciones del tratado, de las autorizaciones de inversión o de los acuerdos de inversión por parte del Estado receptor; así como cuando el inversor haya sufrido daños por las referidas violaciones o productos de ella. Las demandas podrán someterse a estos tribunales conforme con las reglas de arbitraje de la CNUDMI o del CIADI, según sean partes o no de estos convenios los Estados de procedencia de los demandantes y los Estados receptores de la inversión. Como puede verse, este tratado permite el acceso de los inversores a los tribunales internacionales, así como a la resolución de las diferencias conforme con las reglas del Derecho internacional según sean aplicables, de manera que los Estados que no sean parte de convenios como el CIADI o no hayan firmado acuerdos de inversión de igual manera se encontraran vinculados a los tribunales arbitrales internacionales o comprometidos con su aceptación, debido a las cláusulas estándar de cualquier acuerdo de este tipo. Pues el Estado al dar su consentimiento previo, aun sin haber suscrito convenios internacionales como el CIADI, podría verse sometido a su organismo de resolución de disputa en caso de que el Estado del que proceda el inversor sí sea parte del convenio.

El tratado de libre comercio entre Centroamérica y la República Dominicana procura forjar un instrumento jurídico de beneficio para los Estados contratantes que les permita la promoción y protección de las inversiones, así como el intercambio comercial de sus bienes y servicios en un clima de transparencia. Este tratado persigue la participación dinámica de todos los agentes económicos, principalmente los del sector privado a fines de estrechar sus relaciones económicas. Por lo que cada parte, sujeta a sus políticas generales sobre inversión extranjera, se compromete a crear en su territorio condiciones favorables y oportunidades para los inversores provenientes de la otra parte; así como a fomentar alianzas estratégicas con inversores de los Estados parte. Mediante el mismo se garantiza a los inversores de los Estados partes un tratamiento acorde al Derecho internacional por parte del Estado parte al que dirijan sus inversiones, lo que conlleva un tratamiento justo y equitativo y que goce de seguridad plena y protección.

Los Estados partes se comprometen mediante estos tratados a otorgar a los inversores de la otra parte contratante un trato igual que el otorgado a sus inversores, así como el mismo trato que se les otorgue a los inversores de los otros Estados contratantes o a los procedentes de terceros Estados, siempre que dicho trato no derive de acuerdos especiales; responder sobre las pérdidas sufridas por los inversores, a razón de guerras, enfrentamientos civiles, estado de emergencias u otros acontecimientos similares, del mismo modo que a sus nacionales; abstenerse de estipular requisitos de desempeño para el desarrollo de las inversiones o imponer determinados requisitos para la composición directiva de la inversión[811]; permitir la libre transferencia de las divisas relacionadas con la inversión; la abstención de medidas de expropiación o nacionalización discriminatorias ajenas al interés público y sin la debida indemnización efectiva al inversor[812]; así como el reconocimiento de la subrogación ante el otorgamiento de seguros u otros mecanismos de garantías financieras por parte de un Estado parte a sus inversores. El acuerdo resalta, además, la necesidad de suscribir entre los Estados participantes del tratado acuerdos para evitar la doble tributación fiscal, importantes para el buen desempeño de las inversiones transnacionales.

Al igual que en el DR-CAFTA, el tratado entre Centroamérica y la República Dominicana regula la resolución de las controversias surgidas entre los Estados receptores de la inversión y los inversores procedentes de los otros Estados partes, incluyendo el acceso a mecanismos de resolución de controversias internacionales. En este tratado se establece la necesidad de agotar las soluciones amistosas y que, ante la imposibilidad de resolución de las controversias a través de este medio, se recurra a la elección de los tribunales nacionales del Estado parte en la controversia o a los tribunales internaciones para su conocimiento. Como puede entenderse, el referido mandato abre la posibilidad de que los inversores puedan recurrir a tribunales arbitrales internacionales, tal cual el CIADI, que de manera especial aun sin que la República Dominicana sea un Estado contratante del Convenio Washington, debido a que el Estado ha dado su consentimiento, a través del referido TLC, adquiriendo dicho Centro la debida competencia para conocer de las controversias entre un inversor extranjero, conforme a la delimitación contenida en el RD-CAFTA, y el Estado dominicano. Esta competencia además se puede justiciar en la existencia y/o aplicación del Reglamento del mecanismo complementario del CIADI, siempre que se cumplan sus requerimientos[813]. Dicho tribunal deberá decidir en base al derecho interno del Estado

[811] CRESPO HERNÁNDEZ, Ana, *El acuerdo multilateral de inversiones:¿crisis de un modelo de globalización?, op. cit.,* págs. 158 y 159.

[812] El TLC Centroamérica-República Dominicana, de manera expresa al referirse a las expropiaciones, hace referencia a que en materia de inversión inmobiliaria se deberá contar con dictamen pericial, que determine la valoración independientemente del terreno, los cultivos, las construcciones, los inquilinatos, los arrendamientos, los derechos comerciales, los yacimientos y cualesquiera otros bienes o derechos susceptibles de indemnización.

[813] El Mecanismo Complementario del CIADI fue creado el 27 de septiembre de 1978. Mediante este marco jurídico se ofrecen servicios de arbitraje, conciliación y comprobación de hechos para ciertas diferencias que se encuentran fuera del ámbito de aplicación del Convenio del CIADI. Entre estos servicios: a) arbitraje o conciliación de diferencias relativas a inversiones entre un Estado y un nacional

en controversia, así como a las reglas y principios reconocidos en Derecho internacional. El laudo será de carácter definitivo, debiéndose abstenerse el Estado de donde es parte el inversor de ejercer acciones de protección diplomática, a no ser que el Estado receptor de la inversión rehúse al acatamiento o cumplimiento del laudo resultante. De este tratado es preciso resaltar que aun tratándose de una integración entre Estados en vía de desarrollo, se encuentran las mismas pretensiones de los Estados desarrollados para sus inversores, incluso la ventilación de la resolución de las diferencias entre Estado-inversor extranjero en el ámbito internacional.

Tomando en cuenta el objetivo de este estudio, es preciso destacar que las garantías y protecciones ofrecidas a los inversores tanto en los BITs como en los acuerdos de libre comercio o integración económica dominicanos, se aplican directamente a las inversiones extranjeras inmobiliarias, proveniente de nacionales o residentes, según se trate, de los Estados con los que se hayan suscrito; pues, estas inversiones se encuentran dentro del ámbito de aplicación de estos acuerdos al considerárseles como inversiones pertinentes a los mismos. En este sentido, los TLC de los que forma parte la República Dominicana, y a semejanza de los BITs que ya se estudiaran, contienen cláusulas delimitadoras del concepto de inversión según las cuales se consideran inversión a "toda clase de bienes, derechos e intereses de toda naturaleza, de conformidad con el ordenamiento interno del Estado receptor en cuyo territorio se realiza o emprende".

Dichos bienes o activos de inversión suelen señalarse de forma enunciativa, no limitativa, dentro de los que destacan los siguientes: derecho de propiedad sobre bienes muebles e inmuebles, así como los demás derechos reales derivados de estos tales como servidumbres, hipotecas, privilegios, arrendamientos, usufructos, prenda y derechos derivados; tenencia de acciones, bonos, cuotas sociales, así como cualquier otra participación de valor económico en sociedades mercantiles; adquisición de derechos de crédito o cualquier otra prestación de valor económico; declaración de derechos de propiedad intelectual, incluido los derechos de autor y propiedad industrial como patentes, procesos técnicos, marcas de fabrica o comerciales, nombre comerciales, diseños industriales, *know-how*, razón social, derechos de llave y la clientela; concesiones de ley, por acto administrativo o en virtud de contrato, incluidas las concepciones para explotación, cultivo, extracción o exploración de recursos naturales; y los incrementos en el valor de la inversión original[814].

---

extranjero, uno de los cuales no es un Estado Miembro del CIADI o un nacional de un Estado miembro del CIADI; b) arbitraje o conciliación de diferencias relativas a inversiones que no surjan directamente de una inversión entre un Estado y un nacional extranjero, y donde al menos uno de los cuales sea un Estado Miembro del CIADI o un nacional de un Estado miembro del CIADI; y c) procedimientos de comprobación de hechos iniciados por cualquier Estado o nacional de cualquier Estado. "Reglamento del Mecanismo Complementario del CIADI", CIADI, consultada en fecha 18 de enero del 2019, https://icsid.worldbank.org/sp/Pages/icsiddocs/ICSID-Additional-Facility-Rules.aspx

[814] HUERTA HUERTA, Rafael, *Inversión extranjera en España. Estudio multidisciplinar*, *op. cit.*, pág. 727. Expone que los convenios comerciales internaciones suelen referirse a los bienes inmuebles de

De lo que se podría inferir que el DR-CAFTA se refiere, de manera principal, a las inversiones extranjeras directas, aunque esto no quiere decir que los Estados prefieran excluir las inversiones de cartera[815] del radio de las garantías internacionales. De hecho, como se ha dicho anteriormente, los Estados suelen extender la protección o garantía internacional a los inversores extranjeros, por medio de acuerdos particulares o tratados bilaterales y/o multilaterales de inversión. Por ejemplo, el BIT firmado entre República Dominicana y la República de Corea en su artículo primero, literal b, sobre consideraciones de inversión establece como tales a "las acciones en valores y certificados de inversión, así como cualquier otra forma de participación en una compañía o negocio de cualquier derecho o interés derivado de ello". De igual modo, los TLC pueden comprender dentro de su consideración o delimitación de inversión las inversiones indirectas o de cartera. Lo que podría, además, resultar atractivo en el sector inmobiliario, ya que este mercado es muy amplio y puede abarcar perfectamente tanto las inversiones directas como las indirectas, además tomando en cuenta las versátiles figuras jurídicas financieras con las que cuenta el Estado dominicano, dígase el fideicomiso, la promoción de los BITs podría dinamizar el referido sector y brindar ofertas habitacionales variadas. Entonces, se podría decir que los factores positivos inherentes de los TLC podrían aprovecharse en la atracción de inversión extranjera inmobiliaria, sectorizada y preferente, de acuerdo a las políticas públicas que rijan, tomando en cuenta además que en su mayoría se insiste en la participación privada y las alianzas estratégicas.

---

manera general y que la consideración de los mismos, así como de las inversiones inmobiliarias serán definidas conforme al derecho interno del Estado en el que tengan lugar.

[815] ECHAIDE, Javier, "Inversiones y solución de controversias: el proyecto dentro de la UNASUR y propuestas alternativas", *op. cit.,* pág. 398. Al respecto SUÁREZ ANZORENA, C. Ignacio, "Introducción a los requisitos *rationae materiae* y *rationae personae* del arbitraje bajo el convenio CIADI", *Revista peruana de arbitraje*, No. 2, 2006, pág. 263. Sostiene que las definiciones de inversión utilizadas en la mayoría de los tratados contienen fórmulas amplias y excedentes. Aunque algunas leyes y tratados procuran cierto límite para este concepto excluyendo de su marco de protección de forma expresa las inversiones especulativas de corto plazo o inversiones de portafolio. MUÑOZ LÓPEZ, Aldo Saúl, "La participación de extranjeros en sociedades civiles o mercantiles propietarias de tierras en México: tratamiento de posibles controversias en el marco del TLCAN", *Anuario Mexicano de Derecho Internacional*, vol. III, 2003, pág. 258. Explica que la inversión en cualquier clase de activo puede asumir distintas modalidades en el país anfitrión, no obstante, algunos Estados, internamente, suelen distinguir entre la inversión productiva y la inversión especulativa, y aunque ambas producen ganancias, algunos suelen ver las inversiones de cartera como especulativas y simple transferencia de capital fugaz a razón de que no adicionan valor a su capacidad productiva. Aun así, los tratados internacionales siguen refiriéndose a la inversión en sentido amplio. Por otra parte MOTTA VEIGA, Pedro, "El régimen internacional de inversiones: un *statu quo* problemático y un futuro incierto" , *op. cit.,* pág. 283. Entiende que el concepto de inversión adoptado por la mayoría de los BITs es muy amplio, capaz de cubrir una amplia variedad de activos que va más allá de la IED e incluso del concepto de inversión a largo plazo.

1.4 La necesidad de los seguros de inversión en los negocios inmobiliario extranjeros y sus posibles alternativas

Ante los diferentes riesgos políticos[816] a los que pueden enfrentarse las inversiones transnacionales, los países desarrollados en pro de defender los intereses de sus nacionales inversores en el exterior han desarrollado sistemas de pólizas de seguros, públicos o privados, que cubran los riesgos no comerciales[817] a los que estos tendrían que hacer frente en tierras extranjeras. De manera que los inversores pueden contar, adicionalmente, con seguros que les protejan ante el quebranto de cualesquiera de las garantías contentivas en los BITs o TLC[818]. Los inversores tienen derecho a exigir su resarcimiento, pero de igual forma tienen el derecho a contratar seguros que de manera inmediata compensen sus pérdidas y asuman su posición como reclamantes ante el Estado infractor de los acuerdos. Se trata de las agencias, públicas o privadas, que protegen al inversor de los factores de riesgo tales como pérdidas, evaluables económicamente, en el Estado receptor de la inversión ajenas a los riesgos económicos, de manera que se encargan de indemnizar directamente al inversor y una vez completada dicha indemnización, se subrogan frente al Estado que ha violentado los acuerdos internacionales e intentan cobrar las indemnizaciones correspondientes, en la medida en que previamente han indemnizado al inversor.

Los tratados de inversión suelen incluir una cláusula de reconocimiento de garantías o subrogación de los créditos que pueda sustentar el inversor respecto del Estado receptor por concepto de indemnización, reparación de agravios u otras deudas. Especificarte, para aquellas situaciones en las que el inversor haya sido previamente indemnizado por aseguradores y estos puedan a su vez reclamar, subrogándose en la posición del inversor, las indemnizaciones que correspondan. Entre los referidos aseguradores podría encontrarse el Estado, pues este pueda actuar como agencia de seguro de las inversiones extranjeras, pero en ningún sentido su posición de asegurador, y por ende sus acciones respecto del cobro de las indemnizaciones deben confundirse

---

[816] ASSCODES & ASMER INTERNACIONAL, *Instrumentos financieros del comercio internacional*, Madrid: Fundación Confemetal, 1999, pág. 190.

[817] VALENZUELA GARACH, Javier, "Los seguros de inversiones internacionales", en COLLANTES GONZÁLEZ, Jorge Luis (Dir.), *Derecho Internacional económico y de las inversiones internacionales*, Segunda parte, Volumen 10, Primera edición, Lima: Palestra Editores, S.A., 2009, pág. 618. Entre los principales riesgos de este tipo destacan: los de fuerza mayor, tales como guerras, revoluciones o situaciones políticas similares; los relativos a la transferencia de los beneficios, como cambio de las divisas acordadas para la transferencia, bloqueo de cuentas, medidas que imposibiliten la transferencia de los beneficios; y las circunstancias relativas al incumplimiento de contratos, impago, insolvencia del Estado receptor, crisis económicas, expropiaciones, cancelación de licencias o permisos, ejecución de fianzas y retención de garantías, entre otras. En ese mismo sentido, MARZORATI, Osvaldo J., *Derecho de los negocios internacionales*, *op. cit.*, pág. 675.

[818] GARCÍA-FIGUERAS, Hermenegildo Altozano y PORTERO FONTANILLA, Jaime, *Cómo negociar acuerdos de joint venture y otros contratos internacionales*, *op. cit.*, pág. 95. Expone que las pólizas de seguros de inversión constituyen una de las garantías típicas y más efectivas con las que puede contar un inversor, que presenta ventas sobre la protección diplomática e incluso sobre las garantías de los BITs, tal cual la efectividad y prontitud de respuesta ante posibles daños.

con medidas de protección diplomática[819]. Lo anterior debido a que el Estado ocupa una posición diferente a la que ocupa cuando aplica las referidas medidas, pues más que amparar a un inversor nacional o residente suyo, según sea el caso, pretende recuperar su crédito como agente asegurador. Además el inversor, aunque tiene la posibilidad, no intenta la acción de cobro de dichas indemnizaciones y por tanto hasta ese momento no se le ha denegado resolución; sino que cede sus derechos de reclamación a la agencia aseguradora, para que sea está, a través del mismo inversor, la que intente las acciones desde la primera instancia, generalmente.

Es importante agregar además, que a diferencia de la protección diplomática, para la acción en subrogación de los derechos del inversor, posterior a una indemnización, por parte del Estado de origen o de una agencia designada por este, esta debe ser reconocida por el Estado receptor de la inversión[820], lo que suele hacerse a través de los BITs u otros acuerdos[821], destacando que el Estado subrogante de los derechos del inversor sólo podrá actuar conforme a estos derechos y no a los suyos propios, por lo que sus actuaciones se deberán ceñir a las de los tribunales mixtos, pues aunque se trate de dos Estados en controversia uno de estos (el subrogante) actúa como sujeto privado en la posición del inversor extranjero[822]. El inversor con ello asegura un pronto cobro de las indemnizaciones y cubre sus debilidades como demandante frente al Estado receptor que le ha perjudicado.

---

[819] COLLANTES GONZÁLEZ, Jorge Luis, "La protección diplomática: ¿retorno a lo interestatal cuando otros mecanismos han fallado?", en COLLANTES GONZÁLEZ, Jorge Luis (Dir.), *Derecho Internacional económico y de las inversiones internacionales*, Segunda parte, Volumen 10, Primera edición, Lima: Palestra Editores, S.A., 2009, págs. 651 y 652. En ese mismo sentido, señala ÁLVAREZ ÁVILA, Gabriela, "Las características del arbitraje del CIADI", *Anuario Mexicano de Derecho Internacional*, vol. II, 2002, pág. 211. BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo, "Enemigos íntimos, el arbitraje y los contratos administrativos", *Revista peruana de arbitraje*, No. 2, 2006, págs. 155-227. Expone que es justamente por la renuncia del inversor al recurso de la protección diplomática que el Estado accede a someter al arbitraje internacional ciertas controversias.

[820] GARCÍA RODRÍGUEZ, Isabel, *La protección de las inversiones exteriores*, *op. cit.*, págs. 303, 305 y 310. Quien a su vez cita a DOLZER, Rudolf, y STEVENS, Margrete, *Bilateral Investment Treaties*, La Haya, 1995. BROCHES A., "The convention on the settlement of investment disputes between States and nationals of other States", en SANDERS (Ed.), *International arbitrations*, Liber Amicorum for Martin Domker, La Haya, 1967, págs. 12-28.

[821] GARRIGA SUAU, Georgina, "Los tratados bilaterales de inversión", *op. cit.*, pág. 314.

[822] GARRIGA SUAU, Georgina, "Los tratados bilaterales de inversión", *op. cit.*, págs. 316 y 317. Expone que en el caso de pretensión de resolución de conflictos Estado-inversor en el que el Estado de origen del inversor se haya subrogado, sería un inconveniente ya que este centro no tienen potestad para conocer de controversias entre Estados, sino únicamente entre un Estado y un inversor de otro Estado, que hayan convenido dicha forma de resolución. Indica, además, que solamente el inversor podrá iniciar las reclamaciones ante dicho centro para luego reembolsar a su Estado, que le ha indemnizado. Señalando que el propio CIADI recomienda la suscripción de contratos de inversión contentivos de cláusulas por medio de las cuales el Estado receptor acepte la legitimación activa del inversor para recurrir a dicho centro a pesar de haber cobrado una indemnización derivada de un contrato de seguro o garantía. Ahora bien, la autora reconoce las posiciones contrarias que indican la posibilidad de iniciar arreglos arbitrales ante el CIADI, entre dos Estados cuando uno de estos actúa habiéndose subrogado en la posición del inversor y a la vez como sujeto privado o desprovisto de su *imperium*.

El reconocimiento del derecho de subrogación por parte del Estado receptor es de suma importancia para la materialización de estos recursos, pues sin el mismo las agencias no podrían reclamar los créditos que han adquirido al indemnizar directamente al inversor. Con el reconocimiento de la subrogación, el Estado receptor garantiza al Estado que se ha subrogado en los derechos del inversor, previo a una debida compensación, que será el beneficiario directo[823] de todos los créditos o beneficios de los que fuese acreedor el inversor[824]. Es por lo que en la mayoría de los BITs se encuentra la cláusula que hace referencia a su reconocimiento. Por ejemplo, en el tratado de inversión entre la República de Panamá y la República Dominicana se establece que "cuando una de las partes contratantes o un organismo autorizado por ésta hubiere otorgado un seguro o alguna otra garantía financiera contra riesgos no comerciales, con respecto a alguna inversión de uno de sus inversores en territorio de la otra parte contratante, esta última deberá reconocer los derechos de la primera parte contratante de subrogarse en 1os derechos del inversor, cuando hubiere efectuado un pago en virtud de dicho seguro o garantía".

En el entendido de que el asegurador actúan en la posición del inversor, previa aceptación del Estado receptor, los tribunales arbitrales mixtos, tal cual el CIADI, podrán declararse competentes para conocer de estos litigios, pues como se ha dicho, no se trata de una controversia directamente entre dos Estados, pues en dado caso se vulneraría el propósito de estos tribunales, que en ningún caso es el de resolver conflictos interestatales. Incluso la entidad subrogante, generalmente pública, no acude directamente a estos centros, sino que lo hace a través del mismo inversor, aun este ya se encuentre indemnizado, para que sea el mismo inversor el que les permita acceder al cobro de las indemnizaciones propias por parte del Estado receptor[825].

Es preciso destacar que junto a las coberturas de los riesgos políticos de manera contractual, por medio de los que se contratan seguros contra riesgos país; los inversores tienen también acceso a la cobertura jurídica para tales riesgos, que consiste en la existencia de un marco jurídico nacional, normativo y procedimental, para la solución de las controversias en protección del inversor extranjero, especialmente ante la aparición de riesgos políticos. Siendo los tribunales internos del Estado receptor de la inversión los encargados de otorgar protección a los inversores extranjeros frente a riesgos políticos. No obstante, los inversores suelen tener cierta desconfianza en estos mecanismos de protección, pues el Estado receptor podría ocupar la posición de juez y parte, por lo que procuran la protección de un conjunto de normas jurídicas de carácter

[823] CRESPO HERNÁNDEZ, Ana, *El acuerdo multilateral de inversiones:¿crisis de un modelo de globalización?*, *op. cit.*, pág. 181.
[824] GARRIGA SUAU, Georgina, "Los tratados bilaterales de inversión", *op. cit.*, pág. 315.
[825] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras el procedimiento arbitral en el CIADI*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2004, 1 págs. 14-118.

internacional[826], así como métodos alternativos para la resolución de las diferencias entre Estado-inversor, como son los tribunales arbitrales[827] internacionales[828].

En esa misma línea, se destaca que además de las agencias de seguros, públicas o privadas, ofrecidas en el Estado de origen del inversor, de manera local o nacional, los inversores transnacionales cuentan con los seguros contra riesgos no comerciales ofrecidos por el Organismo Multilateral de Garantía de Inversiones (MIGA, por sus siglas en inglés, *Multilateral Investment Guarantee Agency*) a nivel internacional. Una institución dependiente del Banco Mundial, dedicada a la protección contra riesgos políticos para inversores privados transnacionales que invierten en países en vía de desarrollo[829] miembros del Grupo del Banco Mundial[830]. La cobertura ofrecida por esta organización se ofrece principalmente ante la posible imposición de medidas arbitrarias por parte de la autoridad pública[831] o ante acontecimientos sociopolíticos que pudieran afectar los intereses y el buen desarrollo de las inversiones extranjeras tales como: riesgos de transferencia de capital y beneficios de la inversión, inconvenientes o imposibilidad de conversión de la moneda local a extranjera; expropiaciones; incumplimientos contractuales; impagos de deudas soberanas; guerras y disturbios[832]. Todo ello bajo la contratación de un seguro sujeto al pago de la prima acordada, según el volumen y naturaleza de la inversión, así como las coberturas requeridas. La cobertura de dicho seguro se podrá extender hasta un noventa por ciento (90%) de la inversión por un periodo de hasta veinte (20) años, según el tipo de inversión de que se trate.

La referida institución se compromete a pagar al inversor en caso de que se presenten incumplimientos por parte de un Estado parte de esta organización, tanto sobre acuerdos de inversión y garantías al inversor como contratos particulares entre Estado-inversor. Una particularidad de contar con un seguro contra riesgos políticos del MIGA es que los Estados contra los que se inicien procedimientos por violaciones de

---

[826] FERNÁNDEZ DE LA GRANADA, Luis y CALVO CARAVACA, Alfonso Luis, *Derecho Mercantil Internacional*, *op. cit.*, pág. 725.

[827] FELDSTEIN DE CÁRDENAS, Sara Lidia, "Arbitraje e inversiones extranjeras: una mirada desde el derecho internacional privado argentino, *op. cit.*, pág. 225. Quien sostiene que en los contratos internacionales las partes se sienten fuertemente atraídas por los tribunales internacionales para la resolución de las posibles diferencias que pudieran surgir, evitando los tribunales nacionales estatales, ello a razón de que el arbitraje representa confiabilidad, pasibilidad, celeridad, neutralidad, imparcialidad y confidencialidad.

[828] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Tribunales nacionales, arbitraje internacional y protección de inversiones extranjeras*, Barcelona: Marcial Pons, 2008, págs. 11-13.

[829] CRESPO HERNÁNDEZ, Ana, *El acuerdo multilateral de inversiones:¿crisis de un modelo de globalización?*, *op. cit.*, pág. 62.

[830] MIGA, Organismo Multilateral de Garantía de Inversiones, *Guía sobre la garantía de inversiones*, Washington, DC: Grupo Banco Mundial, 2015, pág. 1.

[831] VIVES CHILLIDA Julio A., *El Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversión (CIADI)*, *op. cit.*, pág. 21.

[832] HOYOS GUERRERO, Alejandro, *MIGA: El Organismo Multilateral de Garantías para Inversiones*, Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Washington DC, 2012, págs. 1-26. En ese mismo sentido, ORGANISMO MULTILATERAL DE GARANTÍA DE INVERSIONES, *Guía sobre la garantía de inversiones*, *op. cit.*, pág. 2.

obligaciones convencionales o contractuales, comprometen su posibilidad de acceso a créditos ante el Banco Mundial, así como su reputación internacional en cuanto al tratamiento de las inversiones extranjeras. Dicha organización contempla, además, la posibilidad de suscribir contratos de reaseguramiento y coaseguros; así como el ofrecimiento de pólizas de seguros para cubrir inversiones de inversores nacionales en su propio país, siempre que estos cuenten con financiación extranjera[833].

De lo anterior, se puede inferir que los inversores extranjeros cuentan tanto con las garantías generales que les ofrecen los BITs y los TLC para la protección de sus inversiones transnacionales, en caso de que el Estado de su origen haya suscrito acuerdos de este tipo con el Estado al que dirigen su capital; así como con la posibilidad de suscribir directamente acuerdos de seguros privados de manera nacional e internacional, los que pueden ser combinados[834] debido a su compatibilidad[835]. Aunque ambas opciones supondrían la inclusión en gastos significativos para hacer valer sus derechos[836], de manera que lo óptimo sería poder contar con cuerpos normativos propios del Estado receptor de la inversión capaces de garantizar las inversiones. Ahora bien, tratándose de Estados receptores de la inversión, la mayoría de las veces, en vía de desarrollo, los gastos en pólizas de seguros deben verse como gastos propios de la inversión. Aunque los inversores podrán evaluar además los vehículos jurídicos a través de los cuales operan sus inversiones, pues estos podrían agregar mayor seguridad a las mismas.

1.5 Alternativas a los seguros de Inversión Extranjera Inmobiliaria

Junto con los seguros contra riesgos políticos, los inversores extranjeros suelen estructurar sus negocios mediante vehículos jurídicos que garanticen un buen desarrollo y distribución de los riesgos, por ejemplo, la suscripción de contratos tipo *joint-venture*, a través de los cuales se suele compartir el capital, los riesgos, las gestiones y los beneficios de la empresa. Estos suelen ser muy recurridos para emprendimientos de participación público-privada, en pro de llevar a cabo un proyecto en específico, "considerados en textos internacionales como el medio de cooperación por excelencia para las inversiones"[837].

---

[833] Conforme con los informes anuales del MIGA, 2017 y 2018, esta institución "proporciona seguros contra riesgos políticos y mecanismos de mejoramiento del crédito a inversores y prestamistas con el fin de propiciar la inversión extranjera directa en las economías emergentes". De tal manera que para el año 2017 "MIGA otorgó seguros contra riesgos políticos y garantías para el mejoramiento del crédito por valor de USD 4800 millones para atraer inversores y prestamistas del sector privado hacia los países en desarrollo".

[834] GARCÍA-FIGUERAS, Hermenegildo Altozano, *La protección de las inversiones españolas en el exterior*, *op. cit.*, pág. 114.

[835] GARCÍA-FIGUERAS, Hermenegildo Altozano y PORTERO FONTANILLA Jaime, *Cómo negociar acuerdos de joint venture y otros contratos internacionales*, *op. cit.*, pág. 99.

[836] Ciertamente los seguros internacionales contra riesgos políticos suelen ser costosos, pero su coste dependerá del tipo de inversión de que se trate, así como de los riesgos contra los que se asegure.

[837] GARCÍA RODRÍGUEZ, Isabel, *La protección de las inversiones exteriores*, *op. cit.*, págs. 70 y 71.

Además de lo anterior, se entiende que otros vehículos jurídicos, tal cual el fideicomiso, podrían resultar atractivos y protectores para las relaciones público privadas en el entorno de las inversiones extranjeras. Ello a razón de la seguridad y particularidad de la referida institución, pues además de compartir capital, riesgos, gestiones y beneficios, como lo hacen los contratos de *joint-venture,* esta estructura permite, sin la constitución de una persona jurídica y sus responsabilidades jurídicas, la conformación de un patrimonio autónomo exclusivo para la materialización de los proyectos pretendidos y sujeto a esa única actividad, desligada de las contingencias que pudieran surgir como resultado del comportamiento de sus participantes, y administrado por un sujeto profesional y neutro que garantiza el buen funcionamiento y la transparencia del uso de los recursos. Ahora bien, la protección convencional que extienden los acuerdos de inversión podría depender de la clasificación o modalidad de fideicomiso que se elija, público o privado, de inversión directa o indirecta; pues en caso de que el Estado actúe como sujeto privado y contrate con el fiduciario, en su gestión de administrador de la actividad del fideicomiso, se trataría de acciones puramente privadas, que no deberían dar lugar a resoluciones ante tribunales arbitrales mixtos de carácter internacional, salvo que pudieran causar vulneraciones de obligaciones convencionales.

De estructurarse negocios a través de fideicomisos privados podrían no ser necesarios estos seguros, que además resultan muy costosos, ya que las inversiones se organizan a partir de esquemas de funcionamiento seguro para la inversión, aunque tomando en cuenta que se trata de la protección de riesgos no comerciales, tampoco podría recomendarse su exclusión total. Sería más bien una decisión propia del inversor quien deberá evaluar si la estructuración de sus inversiones, a través de la referida institución jurídica (junto a las garantías convencionales de los BITs y TLC aplicables) representa por sí misma la garantía suficiente para la protección de su inversión; o si por el contrario entiende necesario reasegurarla por medio de seguros internacionales que permitan la subrogación de su posición en tales agencias. Además se trata de una estructura que por defecto va revestida de cobertura jurídica nacional y al gestionarse entre particulares igual las diferencias contractuales se desenvolverían en un entorno meramente interno, y únicamente externo en caso de haberse referido la resolución de los posibles conflictos en tribunales arbitrales privados internacionales propios de sujetos privados. Por ejemplo, de constituirse un fideicomiso privado en el que el Estado junto a inversores, nacionales o extranjeros, acuerde desarrollar un determinado proyecto inmobiliario, y surjan controversias en el transcurso de su desarrollo, al tratarse de un contrato en el que el Estado actúa como sujeto privado, los inversores deberán iniciar sus demandas, especialmente contra el fiduciario, en un plano local, y únicamente internacional en el caso de que se haya convenido arreglar las diferencias a través de medios alternativos como el arbitraje comercial, sin que en ningún caso los inversores extranjeros puedan acceder a las garantías de los BITs o TLC para conflictos puramente contractuales. Una situación diferente a las vulneraciones meramente

convencionales, a las que los inversores extranjeros, indistintamente del vehículo jurídico bajo el que estructuren sus inversiones, siempre tendrán acceso.

1.6 Mecanismos de resolución de controversias derivadas de inversión inmobiliaria extranjera y ley aplicable a las referidas controversias

1.6.1 Introducción

Como se ha visto, en materia de inversión extranjera los Estados importadores de capital junto con los exportadores han acordado instrumentos de protección para los inversores transnacionales en el territorio del Estado en el que se desarrollen tales inversiones. Entre estos instrumentos se distinguen los BITs que, entre sus diversas cláusulas, figuran también tanto las que regulan la ley aplicable como las que sistematizan la jurisdicción competente para conocer de las controversias que podrían surgir no sólo entre los Estados firmantes, sino también aquellas derivadas de la relación entre Estado receptor de la inversión e inversor extranjero. Para ambas circunstancias, normativa aplicable y jurisdicción competente, estos instrumentos consideran tanto las vías nacionales como las internacionales según preferencia de los inversores, pues los mismos podrán escoger entre la ley nacional del Estado receptor de la inversión u otras leyes siempre que no sean contrarias a la naturaleza de la materia, según acuerdos contractuales o referencias convencionales; así como entre los tribunales nacionales del Estado receptor de la inversión o los tribunales arbitrales internacionales referidos en las convenciones para la resolución de sus controversias.

En lo que se refiere a la ley aplicable a las diferencias Estado-inversor extranjero, podría decirse que esta dependerá de la voluntad de las partes (convencionales, los Estados contratantes de los BITs o TLC), la jurisdicción que conozca de la controversia (tribunal arbitral internacional o tribunal nacional del Estado parte en la diferencia), así como de la materia de la que se trate. Aunque para algunos es una cuestión "poco pacífica"[838], pues en lo que respecta a las resoluciones arbitrales internacionales es obvia la internalización al respecto. Por lo que existe una constante lucha entre la imposición de la ley de Derecho internacional público frente a la ley pretendida por las partes, pues debe tomarse en cuenta que las partes en controversia posen una posición asimétrica, y que en su caso el Estado es el que se ha puesto al mismo nivel del inversor como garantía de la protección de su inversión. Empero, para determinadas materias es cuestionable la permisibilidad del Estado a los fines de captar inversión, hasta el punto de permitir el conocimiento o la aplicación de leyes ajenas al haber jurídico nacional frente a materias exclusivas, como los asuntos inmobiliarios.

[838] ZAMBRANA TÉVAR, Nicolás, *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones*, *op. cit.*, pág. 58.

En cuanto a la jurisdicción competente, a grandes rasgos, se sigue el mismo esquema que la ley aplicable, pues aunque para determinadas materias los Estados se reservan la exclusividad jurisdiccional, al parecer en materia de inversión extranjeras, y mediante los BITs u otros acuerdos internacionales como los TLC, se ha pasado por alto esta exclusividad, de manera que asuntos enteramente nacionales, se han ventilado en el plano internacional, pudiendo decidir los tribunales arbitrales extranjeros sobre cuestiones muy propios del Estado receptor de la inversión, como los asuntos inmobiliarios estrechamente relacionados con el territorio del Estado, un elemento soberano y constitutivo del propio Estado.

Las disputas entre inversor y Estado receptor de las inversiones, derivadas del incumplimiento de un BIT o TLC, por lo general se conocen ante los órganos señalados en estos acuerdos, que suelen ser tribunales arbitrales institucionales o *ad-hoc*, conforme al Derecho internacional; los propios tribunales internos del Estado receptor de la inversión o ambos cuando se exige el agotamiento de uno para el acceso del otro como requisito esencial; todo ello previo, en la generalidad de los casos, al agotamiento de negociaciones amistosas. La mención de los tribunales competentes para el conocimiento de las diferencias entre Estado-inversor dentro de los acuerdos de inversión se hace principalmente a los fines de dar constancia de la voluntad de los Estados firmantes de remitir la jurisdicción interna a tribunales internacionales a razón de que se trata de un importante tributo de la soberanía de todo Estado[839], con ello además el Estado renuncia a su inmunidad de jurisdicción o cualesquier otra atribución relacionada respecto a los organismos o tribunales consentidos.

En materia inmobiliaria, se entiende que podría existir una contradicción con relación al foro competente para la decisión de los conflictos entre el Estado receptor de la inversión y un inversor, cuyo objeto sea un inmueble, dado que en este caso, por principio general para las inversiones directas en inmuebles, serán competentes los tribunales internos del Estado receptor donde se encuentran sitos los inmuebles[840], sin admisión de decisión de ningún otro órgano judicial[841]. Aunque estos métodos de

[839] ECHAIDE, Javier, "Inversiones y solución de controversias: el proyecto dentro de la UNASUR y propuestas alternativas", *op. cit.*, pág. 382.

[840] Al respecto el artículo 59 del Código de Procedimiento Civil dominicano establece que "en materia real el demandado será emplazado para ante el tribunal donde radique el objeto litigioso". Lo que evidencia la exclusividad de los tribunales del lugar donde se encuentran situados los inmuebles.

[841] BOUZA VIDAL, Nuria, "La arbitrabilidad de los litigios en la encrucijada en la competencia judicial internacional y de la competencia arbitral", *Revista Española de Derecho Internacional*, No. 2, Vol. 52, 2000, págs. 378 y 379. Sostiene que la arbitrabilidad de una determinada materia no depende de que en el reparto de litigio entre determinados tribunales nacionales o entre distintos Estados se establezca la exclusividad en favor de uno de ellos, sino únicamente de la viabilidad del procedimiento arbitral para proporcionar a las partes una tutela de sus derechos subjetivos e intereses legítimos equivalente a la que proporcionan los cuses procesales ordinarios. Explica, en ese mismo sentido, que la arbitrabilidad no ha de ser comprendida por la compatibilidad con las normas o competencias judiciales, sino mas bien por su fungibilidad. Por lo que comprende que la prohibición de arbitraje en materia objeto de competencia exclusiva es un actitud hostil y desconfiada en la actitud de los árbitros para garantizar el respeto a los principios de orden público.

resolución de conflicto no van destinados al incumplimiento de los BITs u otros instrumentos similares firmados entre Estados[842]; así como a los compromisos de los Estados frente a los inversores provenientes de la otra parte, por lo que se podría entender que más que decidir que los Estados renuncian a dicho principio al ceder su exclusividad de jurisdicción a tribunales arbitrales internacionales[843], los tribunales internacionales que conocerán las violaciones convencionales deberán cumplir una doble función: como tribunales internos y como tribunales internacionales[844], o únicamente limitarse a la evaluación de los incumplimientos convencionales y aplicación de las pretensiones señaladas en caso de que estas se produzcan. Por ejemplo, si un inversor extranjero ve afectada su inversión inmobiliaria directa por una medida expropiatoria, entonces, indistintamente del tipo de figura jurídica que se haya aplicado para contratar con el Estado, podrán acudir a los tribunales internacionales que se hayan acordado, en los instrumentos internacionales existentes entre el Estado receptor y el Estado del que procede el inversor, para que estos decidan sobre si ha habido vulneración del derecho de propiedad respecto al Convenio y, en dado caso, dicte las medidas reparadoras del derecho. Ahora bien, dichos tribunales no deberían pronunciarse sobre el fondo de una cuestión inmobiliaria[845], pues como se ha dicho, estos tribunales deberían limitarse a evaluar el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes contratantes contenidas en los acuerdos estatales internacionales[846], sin decidir sobre cuestiones inmobiliarias de manera directa por respecto a la soberanía territorial del Estado receptor.

---

[842] BOUZA VIDAL, Nuria, "La arbitrabilidad de los litigios en la encrucijada en la competencia judicial internacional y de la competencia arbitral", *op. cit.*, pág. 380.

[843] GÓMEZ JENE, Miguel, *El arbitraje internacional en la ley de arbitraje de 2003*, Madrid: Editorial Colex, 2007, pág. 62. Quien al encontrarse con la exclusividad de distintos fueros, entre estos los que conocen sobre derechos reales y contratos de arrendamientos, reservados para aquellos tribunales del Estado donde se encuentre ubicado el inmueble en cuestión, se plantea si queda subordinada la arbitrariedad de la materia a la existencia de un fuero exclusivo de competencia judicial internacional. Entendiendo que aunque se sugiere una respuesta afirmativa, la disposición de la materia para someter la controversia a arbitraje es un criterio ajeno al que se asume para dictar la exclusividad de determinados fueros de competencia internacional.

[844] FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, "América Latina y el arbitraje de inversiones: ¿matrimonio de amor o matrimonio de conveniencia?", *op. cit.*, pág. 23. En ese mismo sentido VIVES CHILLIDA, Julio A., *El Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversión (CIADI)*, *op. cit.*, pág. 258. Haciendo referencia a los atribuciones jurisdiccionales del CIADI, expone que dicho tribunal actúa en un doble carácter: como tribunal interno del Estado parte en la diferencia que debe aplicar el Derecho de ese Estado y como tribunal internacional que aplica los principios y derechos internacionales. Lo que se deriva de la exclusividad de este Centró, pues tiene la posibilidad de eludir el agotamiento de los tribunales internos del Estado receptor y excluye a la vez el recurso de la protección diplomática.

[845] FEUILLADE, Milton C., *Competencias internacionales y comerciales*, Buenos Aires: Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma, 2004, págs. 204 y 205. En ese mismo sentido, VIRGÓS SORIANO, Miguel y GARCIMARTÍN ALFÉREZ, Francisco J., *Derecho procesal civil internacional, litigación internacional*, *op. cit.*, pág. 261. Sostiene, amparado en la jurisprudencia europea, que "la justificación de la exclusividad de este foro se hace en razón de la combinación de tres elementos o pretensiones: a) localizar la resolución del ligio en el Estado cuyo derecho material debe regir el fondo; b) garantizar la proximidad a los hechos; y c) reducir los costes de ejecución de las decisiones".

[846] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras el procedimiento arbitral en el CIADI*, *op. cit.*, pág. 230 y 231. En este sentido expone que en el caso de tribunales arbitrales como el CIADI, estos no tienen como objetivo establecer un marco jurídico aplicable a las controversias Estado-inversor, sino que su propósito es más modesto, pues persigue eliminar la politización de las disputas.

Si bien los asuntos sobre nacionalización, expropiación o cualquier otro tipo de medida similar podrían interferir en este principio, dado que, por lo general, el objeto de disputa es un bien inmueble, en interpretación de las cláusulas sobre expropiación contenidas en los BITs y TLC, los tribunales arbitrales evaluaría, por ejemplo, si se ha aplicado un debido proceso cuando tales medidas hayan sido aplicadas en consecuencia a la utilidad pública o interés social conforme a lo estipulado en los convenios; si la referida expropiación o nacionalización se ha efectuado sobre una base no discriminatoria de conformidad con los procedimientos legales; o si se ha compensado conforme a los valores reales de la inversión según el mercado de las inversiones expropiadas justo antes de la expropiación; sin llegar a suplir los tribunales internos del Estado en cuestión[847]. Sin embargo, de la suscripción de acuerdos arbitrales para la resolución de diferencias se produce un efecto negativo consistente en la imposibilidad de plantear diferencias ante un tribunal estatal una vez elegida la vía arbitral para el conocimiento del asunto[848], de modo que el laudo resultante como decisión de este tribunal se considerará definitivo, aunque ligeramente revisable en el momento de su homologación y aplicación en el Estado de ejecución.

En el ordenamiento dominicano, concretamente en la Ley 544-14, sobre Derecho Internacional Privado, se puede constatar el carácter exclusivo de la jurisdicción nacional frente a las acciones de índole inmobiliario, lo que a su vez se fundamenta en el artículo 59 del Código de Procedimiento Civil dominicano. Específicamente el artículo 11 de la referida Ley establece que es de competencia exclusiva de los tribunales dominicanos el conocimiento de acciones sobre "derechos reales y arrendamientos de inmuebles que se encuentren en territorio dominicano; constitución, validez, nulidad o disolución de una sociedad comercial que tenga su domicilio en territorio dominicano, así como respecto de los acuerdos y decisiones de sus órganos cuando éstos afecten a su existencia frente a todos (*erga omnes*) y a sus normas de funcionamiento; validez o nulidad de las inscripciones práctica das en un registro dominicano; inscripciones o de validez de patente y otros derechos sometidos a depósito o registro cuando se hubiere solicitado o efectuado en la República Dominicana el depósito o registro; reconocimiento y ejecución en territorio dominicano de resoluciones judiciales y decisiones arbitrales dictadas en el extranjero; medidas conservatorias que sean ejecutables en la República Dominicana; así como los procesos relativos a la determinación de la nacionalidad dominicana". Aunque se trata de una Ley que excluye el ámbito Administrativo, de donde se entiende que el Estado podría

[847] ARREDONDO, Ricardo, "Inversiones y desarrollo en América Latina: el caso de las inversiones extranjeras en la República Argentina", *op. cit.*, pág. 3.

[848] FERNÁNDEZ DE LA GRANADA, Luis y CALVO CARAVACA, Alfonso Luis, *Derecho Mercantil Internacional*, *op. cit.*, pág. 749 y 750. Explican que, en la voluntad de las partes se fundamentan los órganos arbitrales, la que puede ir encaminada a evitar los procesos judiciales estatales o a encomendar la solución de las diferencias a personas de confianza, siendo su efecto negativo el obviar la justicia estatal, una consecuencia de sus efectos positivos a la vez. Al respecto señalan la sentencia del Tribunal Supremos (Sala 1a) del 18de febrero del 1974, la que establece que mediante los convenios de arbitraje se introduce una excepción a la actividad judicial, que es la que resuelve los litigios por la vía genera.

ceder dicha exclusividad, primando los acuerdos o tratados de índole internacional suscritos por el Estado sobre las leyes internas.

La cesión de la exclusividad de competencia en materia inmobiliaria, o específicamente sobre derechos reales, podría sustentarse sobre la base de la jerarquía de los tratados o convenciones internacionales frente a las leyes nacionales; pues con la ratificación del Convenio de Viena sobre el Derecho de los Tratados en 1969, los Estados que lo han ratificado, como la República Dominicana, se comprometieron, según el artículo 27 del referido acuerdo, a "no invocar las disposiciones de su derecho interno como justificación del incumplimiento de un tratado". De lo anterior deriva que las normas convencionales se consideren superiores a las normas internas o nacionales, siempre que se encuentren asegurados los principios constitucionales y de orden público[849]. Todo ello se debe al seguimiento de la doctrina monista que procura la agrupación de las normas internacionales y nacionales en una misma cadena jerárquica, sometiéndose el derecho nacional al internacional para conformar una mismas unidad[850]. Ahora bien, conforme a esta doctrina, el Derecho internacional no limita o interviene en la determinación de la competencia judicial, pues corresponde a cada Estado dictar sus propias normas de competencia internacional, aunque con sus límites[851].

En cuanto al marco normativo dominicano, los tratados internacionales son recibidos por el derecho interno con rango supremo al de la legislación interna[852]. En este sentido el artículo 26 de la Constitución dominicana, dentro del capítulo VI sobre las relaciones internacionales y del Derecho internacional, sección I sobre la comunidad internacional, establece que el Estado dominicano como miembro de la comunidad internacional y apegado a las normas de Derecho internacional:

1 "Reconoce y aplica las normas del derecho internacional, general y americano, en la medida en que sus poderes públicos las hayan adoptado;
2 las normas vigentes de convenios internacionales ratificados regirán en el ámbito interno, una vez publicados de manera oficial;
3 las relaciones internacionales de la República Dominicana se fundamentan y rigen por la afirmación y promoción de sus valores e intereses nacionales, el respeto a los derechos humanos y al derecho internacional;
4 en igualdad de condiciones con otros Estados, la República Dominicana acepta un ordenamiento jurídico internacional que garantice el respeto de los derechos fundamentales, la paz, la justicia, y el desarrollo político, social, económico y cultural de las naciones. Se compromete a actuar en el plano

[849] FEUILLADE, Milton C., *Competencias internacionales y comerciales*, *op. cit.*, pág. 56.
[850] ROMERO-PÉREZ, Jorge Enrique, "El derecho de los tratados", *Revista de Ciencias Jurídicas* No.108, 2005, págs. 99-132.
[851] FEUILLADE, Milton C., *Competencias internacionales y comerciales*, *op. cit.*, pág. 60.
[852] ROJAS BÁEZ, julio José, "República Dominicana", *op.cit.*, pág. 676.

internacional, regional y nacional de modo compatible con los intereses nacionales, la convivencia pacífica entre los pueblos y los deberes de solidaridad con todas las naciones;

5 la República Dominicana promoverá y favorecerá la integración con las naciones de América, a fin de fortalecer una comunidad de naciones que defienda los intereses de la región. El Estado podrá suscribir tratados internacionales para promover el desarrollo común de las naciones, que aseguren el bienestar de los pueblos y la seguridad colectiva de sus habitantes, y para atribuir a organizaciones supranacionales las competencias requeridas para participar en procesos de integración; y

6 se pronuncia en favor de la solidaridad económica entre los países de América y apoya toda iniciativa en defensa de sus productos básicos, materias primas y biodiversidad".

Lo anterior deja muy claro que en materia internacional la normativa dominicana ubica los tratados internacionales por encima de las disposiciones de la ley nacional, incluso atribuyendo al Estado capacidad plena para sustituir las disposiciones internas por prerrogativas de esta índole. Dentro de estas exenciones, se podría ubicar la derogación de la exclusividad de la competencia en materia de Derechos reales de los tribunales judiciales nacionales por los tribunales arbitrales internaciones en materia de inversión, pues con la ratificación de instrumentos internacionales que se ubican en un rango superior a las normas nacionales estas quedan deshabilitadas, a razón de que el Estado cede las competencias requeridas. Ahora bien, podría decirse que se trata de un asunto delicado, pues igual el Estado por más capacidades que otorgue, conforme al artículo 3 de la Constitución dominicana, "no podrá atentar contra la soberanía de la nación, y deberá velar por la no intervención directa o indirecta en los asuntos internos o externos de la nación", y en determinados casos la competencia judicial para conocimiento del fondo, en materia de derechos reales, podría significar una intervención de soberanía.

1.6.2 En particular, el Centro Internacional de Arreglo de diferencias Relativas a la inversión (CIADI)

Hasta los años 50, por lo general, la resolución de los conflictos entre inversor extranjero y Estado receptor de la inversión se resolvían a través de los tribunales internos que el Estado receptor de la inversión ponía a disposición del inversor; o por medio de canales diplomáticos. Lo que parecía no resultar del muy seguro[853], debido a la supuesta influencia que podría tener el Estado en la aplicación de justicia, razón por lo cual surgieron los sistemas arbitrales internacionales de resolución de conflictos Estado-inversor, a los que los inversores pueden recurrir para evitar privilegios del

[853] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras el procedimiento arbitral en el CIADI, op. cit.,* pág. 18.

Estado en el ejercicio de sus facultades soberanas[854]. Aunque esta eventualidad no prohíbe el sometimiento de dichos conflictos a tribunales internos, de hecho los BITs continúan considerándolos como una posibilidad de las distintitas que tiene el inversor para escoger y resolver sus controversias con el Estado receptor[855] de la inversión. Por ejemplo, el convenio de inversión entre la República Dominicana y la República de Chile dispone que "el inversor podrá remitir la controversia: a los tribunales competentes del Estado al que ha dirigido la inversión; o a un tribunal *ad-hoc*, en virtud de las normas de CNUDMI, o al CIADI, considerándose la elección definitiva y excluyente". Lo que sí ha derogado ha sido "el principio de inmunidad de jurisdicción, en virtud de los cuales los Estados soberanos sólo pueden ser demandados ante sus propios tribunales"[856]. Conforme con la mayoría de los BITs firmados por el Estado dominicano, además de los tribunales internos del Estado receptor de la inversión, los desacuerdos entre el Estado e inversores extranjeros se pueden someter a la resolución en los tribunales arbitrales *ad-hoc* o institucionales acordados. Entre estos destacan la Cámara de Comercio Internacional (CCI); el del Cetro Internacional para el Arreglo de las Diferencias Relativas a la Inversión (CIADI); y la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Comercial Internacional (CNUDMI), que actúan conforme con los reglamentos de la CCI, de la CNUDMI (por sus siglas en inglés UNCITRAL), o sus propios reglamentos.

La resolución de los conflictos relativos a las inversiones transnacionales, en el plano internacional, se suelen resolver por la vía diplomática conforme al Derecho clásico o bien a través del arbitraje internacional, siendo este último el más practicado[857]. Dentro del arbitraje internacional, como se ha señalado, se distinguen dos opciones: el arbitraje *ad-hoc* conforme a las reglas de arbitraje de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil (CNUDMI); y el arbitraje institucional,

---

[854] DUTREY GUANTES, Yolanda, "El papel del derecho internacional privado en el derecho internacional económico y en las inversiones internacionales", *op. cit.*, págs. 120 y 121.

[855] En ese mismo sentido, el propio Convenio sobre Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones entre Estados y nacionales de otros Estados, estable en su artículo 26 que los Estados podrán requerir de manera previa al sometimiento de los métodos arbitrales internacionales que se agoten las vías administrativas o judiciales internas.

[856] RONDÓN DE SANSÓ, Hildegard, "Sobre mecanismos complementarios del CIADI", *Revista Electrónica de Derecho Administrativo Venezolano*, No. 4, 2014, pág. 115. En ese mismo sentido, se podrían señalar la eliminación de las posturas, principalmente latinoamericanas, de las doctrinas CALVO y DRAGO que sostenían, de manera general, la resolución de las controversias derivadas de las inversiones extranjeras por medio de tribunales nacionales de forma exclusiva, excluyendo incluso la protección diplomática al respecto. Destaca GONZALO QUIROGA, Marta, "El sistema arbitral de solución de controversias del CIADI", *op. cit.*, pág. 476. Que se trata de la renuncia de una parte de la soberanía de los Estados para actuar o convertirse en verdaderos comerciantes. Quien cita a su vez a GRIGERA NAÓN, Horacio A., "Arbitration in Latin America: Overcoming Tradicional Hostility", *Arbitration International*, No. 2, 2006, págs. 190-193. FERNÁNDEZ MASIÁ Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras el procedimiento arbitral en el CIADI, op. cit.*, págs. 28 y 29. Explica que la renuencia inicial de los Estados latinoamericanos respecto al CIADI se fue flexibilizando conforme a su apertura económica al exterior, de lo que derivan los BITs que dichos Estados han firmado, por lo que en la actualidad se puede observar una significativa aceptación del centro.

[857] GONZALO QUIROGA, Marta, "El sistema arbitral de solución de controversias del CIADI", *op. cit.*, pág. 436.

donde se distinguen los gestionados a través de la Cámara de Comercio Internacional (CCI), y los del Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a la Inversión (CIADI)[858]. Este último, arbitra de manera exclusiva sobre las controversias derivadas de las inversiones internacionales entre sujetos privados y Estados receptores de inversión[859] y es, en su materia, uno de los más reconocidos a nivel mundial[860].

El Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a la Inversión (CIADI), surge en el año 1966 como resultado del Convenio multilateral de Washington firmado en el año 1965 y promovido por los Directores Ejecutivos del Banco Mundial en búsqueda de cumplir el objetivo del Banco de promover la inversión internacional[861]. Se trata de un centro a disposición de los Estados e inversores de otros Estados para el arreglo de las diferencias relativas a inversiones extrajeras, que asumirá su competencia conforme con lo previsto en los acuerdos de inversión[862] o tratados de libre comercio, conforme a la voluntad de las partes y el respeto del orden público, para solucionar controversias mixtas[863], con miras a promover las inversiones transaccionales bajo un esquema de solución de diferencias neutro[864] y fiable[865]. Lo que explica que, a fecha de hoy, hayan firmado y ratificado el referido convenio un importante número de Estados[866] y que a partir del año 2006, se empezara a incluir,

[858] GONZALO QUIROGA, Marta, "El sistema arbitral de solución de controversias del CIADI", *op. cit.*, pág. 436.
[859] PARRA RODRÍGUEZ, Carmen, "Problemas técnicos del arbitraje", en COLLANTES GONZÁLEZ, Jorge Luis (Dir.), *Derecho Internacional económico y de las inversiones internacionales*, Segunda parte, Volumen 10, Primera edición, Lima: Palestra Editores, S.A., 2009, pág. 534.
[860] GONZALO QUIROGA, Marta, " Arbitraje y otros servicios alternativos de solución de conflictos en la Cámara de Comercio Internacional", en COLLANTES GONZÁLEZ, Jorge Luis (Dir.), *Derecho Internacional económico y de las inversiones internacionales*, Segunda parte, Volumen 10, Primera edición, Lima: Palestra Editores, S.A., 2009, pág. 490.
[861]Www.icsid.worldbank.org, página oficial de la CIADI. Consultado en fecha 2 de mayo del 2018: https://icsid.worldbank.org/sp/Pages/about/default.aspx
[862] BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo, "Enemigos íntimos, el arbitraje y los contratos administrativos", *Revista peruana de arbitraje*, No. 2, 2006, pág. 204.
FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, "América Latina y el arbitraje de inversiones: ¿matrimonio de amor o matrimonio de conveniencia?", *op. cit.*, pág. 27. Sostiene que en los últimos cuarenta (40) años el CIADI se ha convertido en el principal tribunal arbitral para la resolución de controversias Estado-inversor extranjero a escala mundial.
[863] GONZALO QUIROGA, Marta, "El sistema arbitral de solución de controversias del CIADI", *op. cit.*, pág. 460. En ese mismo sentido, MORA MÉNDEZ, Jorge Andrés, "Jurisdicción y competencia ante el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (CIADI)", *Diálogos de Saberes* No. 43, Julio - Diciembre de 2015, pág. 166.
[864] SUÁREZ ANZORENA, C. Ignacio, "Introducción a los requisitos *rationae materiae* y *rationae personae* del arbitraje bajo el convenio CIADI", *op. cit.*, págs. 253-254.
[865] CENTRO INTERNACIONAL DE ARREGLO DE DIFERENCIAS RELATIVAS A INVERSIONES, *Convenio sobre Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones entre Estados y nacionales de otros Estados*, Washington, 2006.
[866] Conforme con el Informe Anual del Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a la Inversión (CIADI), correspondiente al año 2018, cinto sesenta y dos (162) Estados han firmado el Convenio sobre Arreglo de las Diferencias Relativas a Inversiones entre Estados y nacionales de otros Estados, de los cuales ciento cincuenta y tres (153) se consideran Estados contratantes tras haber completado su ratificación.

prácticamente como regla general en los BITs, la resolución de controversias Estado-inversor ante el CIADI como institución arbitral de referencia.

El CIADI, conforme con los artículos 18 y siguientes de su Reglamento, es una institución con personalidad jurídica internacional, que goza de capacidades amplias, exenta de pago de impuestos y con inmunidad judicial. La misma, conforme establece el artículo 25 de su Reglamento, posee competencia para conocer sobre "las diferencias de naturaleza jurídica que surjan directamente de una inversión entre un Estado contratante y el nacional de otro Estado contratante y que las partes hayan consentido por escrito en someter al Centro"[867]. Una descripción que ha generado debates, en el entendido de que es muy amplia su configuración. No obstante, esta se ha utilizado para aclarar que dentro de la jurisdicción del centro se comprenden los conflictos de derecho, no los de intereses; aquellas diferencias que derivan de un derecho o una obligación legal[868]. Este precepto se refiere de igual forma a las partes, naturales o jurídicas, en disputa, que deberán ser contratantes del Convenio, o nacional de un Estado contratante en cuanto al inversor[869].

Del anterior precepto, hay quienes entienden que para acceder a un arbitraje del CIADI deben reunirse las siguientes condiciones: "a) que el Estado receptor donde se ubica la inversión y el Estado al que corresponde la nacionalidad del inversor hayan ratificado la Convención del CIADI; b) que exista el consentimiento escrito de las partes de sometimiento al CIADI, tomando en cuenta que la ratificación del Convenio no supone la aceptación a someter sus controversias a dicho centro[870]; y c) que se trate de una diferencia legal derivada directamente de una inversión"[871]. Sin embargo, puede darse el caso de intervención del CIADI para el arreglo de diferencias aun tratándose de un Estado no contratante del convenio[872] y sin exigírsele la previa ratificación del

[867] SÁNCHEZ BRAVO, Guillermo, "El arbitraje internacional CIADI y la protección de las inversiones. Nuevas tendencias y alcances de los BITs", *op. cit.*, pág. 335.Aunque no se exige que tal consentimiento esté contenido en un mismo instrumento, pues por lo general el consentimiento del Estado parte deriva de la firma de un BIT o acuerdo multilateral concluido entre Estados (consentimiento anticipado).

[868] GONZALO QUIROGA, Marta, "El sistema arbitral de solución de controversias del CIADI", *op. cit.*, págs. 452 y 453.

[869] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras el procedimiento arbitral en el CIADI*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2004, pág. 21.

[870] SUÁREZ ANZORENA, C. Ignacio, "Introducción a los requisitos *rationae materiae* y *rationae personae* del arbitraje bajo el convenio CIADI", *Revista peruana de arbitraje*, No. 2, 2006, pág. 269.

[871]KUNDMÜLLER CAMINITI, Franz y RUBIO GUERRERO, Roger, "El arbitraje del CIADI y el Derecho Internacional de las Inversiones: un nuevo horizonte", *Lima Arbitration*, No. 1, 2006, pág. 79.

[872] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras el procedimiento arbitral en el CIADI, op. cit.*, pág. 21. Expone que con la intención de ampliar las actividades del CIADI, en el año 1978 se autorizó al Secretariado para que administrara ciertos procedimientos entres Estados y nacionales de otros Estados fuera del alcance del convenio, especialmente conciliaciones o arbitraje sobre conflictos de inversión entre partes de las cuales una no sea contratante del convenio, conciliaciones o arbitraje entre partes de las cuales al menos una sea contratante del convenio y aun no se tratare directamente de conflictos producto de inversión, y procedimientos de comprobación de hechos.

mismo[873], en el entendido de que sería suficiente el consentimiento de los Estados para su admisión. En efecto, un Estado queda sometido a dicho mecanismo inmediatamente haya manifestado, de manera unilateral, su aceptación[874] o si dicha aceptación ya constare en un Tratado Bilateral de Inversión[875].

Al respecto, surge un gran interrogante ¿a través de qué medio actúa el CIADI cuando uno de los Estados partes de la diferencia no es contratante del Convenio o existen elementos distintos a la configuración competencial del artículo 25 de su Reglamento? Para dar una respuesta a este interrogante debe destacase que se ha adoptado el Reglamento del Mecanismo Complementario que autoriza la admisión y administración de ciertas categorías de procedimientos entre Estados y nacionales de otros Estados fuera del ámbito de aplicación del Convenio[876]. Estos son: a) procedimientos de comprobación de hechos; b) procedimientos de conciliación o arbitraje para el arreglo de diferencias relativas a inversiones que surjan entre partes, una de las cuales no sea un Estado Contratante o un nacional de un Estado Contratante; y c) procedimientos de conciliación o arbitraje entre partes, de las cuales al menos una de las partes sea un Estado contratante o un nacional de un Estado contratante, para el arreglo de diferencias que no surjan directamente de una inversión, a condición de que la transacción en cuestión no sea una transacción comercial ordinaria[877].

Es justo ante la situación de que muchas controversias sobre inversión podían quedar fuera del ámbito de la competencia del Centro que se estableció que determinadas categorías de procedimientos entre Estados o nacionales de Estados no contratantes del convenio se regularan de manera especial, de modo que no quedasen fuera un radio tan amplio. De las tres categorías contempladas en el Reglamento de Mecanismo Complementario, la atención se centra en la segunda, referente a los procedimientos de conciliación o arbitraje para el arreglo de diferencias relativas a inversiones que surjan entre partes, una de las cuales no sea un Estado contratante o un nacional de un Estado contratante, lo que suele ocurrir cuando se solicita el arbitraje y una de las partes no es considerado contratante del convenio CIADI. En este caso, con que una de las partes se encuentre bajo la jurisdicción del centro bastará para recurrir a

[873] REDFERN, Alan, HUNNTER, Martin, BLACKABY, Nigel y PARTASIDE, Constantine, *Teoría y práctica del arbitraje comercial internacional*, Cuarta edición, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2006, pág. 130.
[874] ÁLVAREZ ÁVILA, Gabriela, "Las características del arbitraje del CIADI", *Anuario Mexicano de Derecho Internacional*, vol. II, 2002, pág. 211.
[875] RONDÓN DE SANSÓ, Hildegard, "Sobre mecanismos complementarios del CIADI", *op. cit.*, pág. 115.
[876] CIADI, Reglamento del Mecanismo Complementario, Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones, CIADI/11, Washington 2006.
[877] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras el procedimiento arbitral en el CIADI*, *op. cit.*, pág. 21.

la solicitud de administración de arbitraje, de manera que se traslada la jurisdicción del demandante al demandado, como si se tratase de un miembro de dicha institución[878].

Este procedimiento especial ha llevado a que se debata la existencia de una práctica basada en el consentimiento arbitral unilateral, donde prima la voluntad del inversor[879] para dar paso al arbitraje. No obstante, el Estado receptor de la inversión, contratante o no del Convenio de Washington, a través de la firma y ratificación del acuerdo bilateral de inversión o tratados de libre comercio, contentivos de cláusulas de remisión o sumisión a determinados centros arbitrales, entre estos el CIADI, suele dar su consentimiento anticipado para tal procedimiento. Por cuanto, no se podría hablar de un consentimiento unilateral por parte del inversor extranjero, sino más bien, de un consentimiento determinante o discrecional de este último, que se convertiría en bilateral en el momento de su ejercicio tomando en cuenta la aprobación anticipada del Estado parte de la diferencia a través de los mencionados instrumentos internacionales (BITs o TLC). Dígase que los Estados partes de la controversia anterior al hecho en discusión[880], por lo general, han dado su consentimiento anticipado a determinados centros internacionales sobre arreglo de diferencias Estado-inversor extranjero. Por ello, en opinión de determinados autores, "es una cuestión que no debería presentar inconvenientes, siempre que el consentimiento de ambas partes haya tenido lugar de forma clara, pública e irrefutable[881]".

Es por ello que se puede encontrar en la mayoría de los BITs una cláusula de resolución de controversias la que se suele hacer referencia a la sumisión al CIADI u otros tribunales arbitrales, por lo general, establecen de manera previa una declaración de voluntad entre las partes (los Estados firmantes) al sometimiento al mismo, como un mecanismo de protección extra y una forma de evitar que el Estado envuelto en la diferencia se niegue a consentir la competencia del Centro en el momento en que el inversor extranjero pretenda la resolución alternativa de las diferencias en un plano

[878] RONDÓN DE SANSÓ, Hildegard, "Sobre mecanismos complementarios del CIADI", *op. cit.*, pág. 115.

[879] En los BITs dominicanos se puede apreciar incluso la primacía de la voluntad del inversor cuando se establece que en caso de recurrir al arbitraje internacional, la controversia podrá ser llevada a elección del inversor ante los órganos contemplados en dicho acuerdo (por ejemplo Acuerdo de inversión entre la República Dominicana y la República de Argentina).

[880] GONZALO QUIROGA, Marta, "El sistema arbitral de solución de controversias del CIADI", *op. cit.*, pág. 457. Sustentada en: "la sentencia arbitral del 27 de junio del 1990, para el caso Asian Agricultural Products (AAPL) contra la República de Sri Lanka; y la sentencia del caso Southern Pacific Prosperities LTD contra la República Árabe de Egipto, que además de un acuerdo bilateral de inversión se reconocía la competencia del CIADI en su normativa interna sobre inversión extranjera".

[881] FERNÁNDEZ ARROYO, Diego, "Los dilemas del Estado frente al arbitraje comercial internacional", *Revista Brasileña de Arbitraje*, No. 5, 2005, págs. 99-128. Sostiene que siendo el Estado libre de no celebrar acuerdos bilaterales de inversión, o en dado caso consentirlos sobre la base de cláusulas menos abiertas, de lo que se entiende que es quien debe velar por no comprometerse al sometimiento arbitral internacional si no es su deseo, aunque esto implique asumir las consecuencias de sus decisiones respecto a las corrientes de IED. Citado a su vez por GONZALO QUIROGA, Marta, "El sistema arbitral de solución de controversias del CIADI", *op. cit.*, pág. 459. En contraposición RONDÓN DE SANSÓ Hildegard, "Sobre mecanismos complementarios del CIADI", *op. cit.*, pág. 117.

internacional. Por ejemplo, en el acuerdo de inversión entre la República Dominicana y la República de Chile, se puede encontrar un párrafo en el que los Estados se comprometen a "dar su consentimiento anticipado e irrevocable[882] para que todas las diferencias relativas al objeto de este acuerdo puedan ser sometidas a cualquiera de los tribunales arbitrales señalados".

En cuanto a la República Dominicana se refiere, aunque el Estado firmó el Convenio sobre Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones entre Estados y Nacionales de otros Estados[883], a fecha de hoy todavía no lo ha ratificado[884]. No obstante, ello no le exime del sometimiento al Centro, pues el mismo Estado suele recurrir al procedimiento arbitral del convenio del CIADI como uno de los medios alternativos de resolución de conflictos relativos a las inversiones extranjeras entre el Estado y un nacional de un Estado con el que haya suscrito un acuerdo bilateral de inversión o tratado de libre comercio. Específicamente a través del Reglamento de mecanismos complementarios del Centro. Muestra de ello es el BIT firmado con la República de Panamá, pues en el artículo 9, literal d, se establece que "el inversor podrá remitir la controversia al arbitraje por el mecanismo complementario del CIADI, en caso de que sólo una de las partes en controversia fuere contratante del convenio". Por cuanto la República Dominicana aunque no sea considerada como un Estado contratante del Convenio, a falta de su ratificación, debido a su aceptación y referencia al Centro en la mayoría de sus BITs firmados y ratificados, asume la obligación o consentimiento anticipado a someterse al mismo. Una situación que, como se ha dicho, por vía del Reglamento de mecanismos complementarios le habilita a participar y acceder a la resolución de los conflictos derivados de las inversiones, en su territorio, de nacionales de Estados partes del Convenio CIADI con los que haya contratado la sumisión a tales tribunales respecto la preferencia de los inversores.

Además, la República Dominicana se encuentra vinculada al CIADI a razón de los acuerdos de integración económica de los que forma parte, de manera especial, debido al Acuerdo de Libre Comercio con Estados Unidos y Centroamérica, DR-CAFTA[885]. Según el referido acuerdo, en caso de que no prosperen los métodos de consulta y negociación, y tratándose de alguna violación respecto al acuerdo mismo de integración económica, autorización de inversión o acuerdo de inversión, que haya

[882] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras el procedimiento arbitral en el CIADI*, *op. cit.*, pág. 147. Expone que el carácter irrevocable del consentimiento se adquiere a partir de la fecha de su otorgamiento.
[883] En fecha 20 de marzo del año 2000.
[884] CIADI, Lista de Estados contratantes y signatarios del convenio al 11 de enero de 2018, CIADI/3. Consultado en fecha 2 de mayo del 2018 en la paginan web oficial del Banco Mundial, www.worldbank.org. En ese mismo sentido, ROJAS BÁEZ, Julio José, "República Dominicana", *op. cit.*, pág. 700.
[885] Del cual ya existe precedente arbitral (caso *Corona Materials contra la República Dominicana*, relativo a la denegación de una licencia ambiental, con fallo a favor de la República Dominicana). *Corona Materials, LLC Vs. República Dominicana* (ICSID Caso No. ARB(AF)/14/3) concluido en fecha 31 de mayo del 2016.

generado pérdidas para el inversor, se podrá someter dicha violación a un arbitraje de conformidad con el convenio del CIADI y sus reglas de procedimiento, siempre que tanto el demandado como el demandante sean partes del convenio del CIADI; o que al menos una de las partes sea contratante del convenio de conformidad con las Reglas del Mecanismo Complementario del CIADI. Aunque, de igual modo, las diferencias surgidas entre inversores y Estado receptor de la inversión podrán resolverse por vía de un tribunal arbitral *ad-hoc* conforme con los procedimientos CNUDMI. En lo que respecta al consentimiento requerido para la activación de la competencia del Centro, al igual que en los BITs, el referido acuerdo contempla un consentimiento anticipado con la firma del mismo, por medio del cual los Estados partes consienten el sometimiento de las reclamaciones al Centro.

Como se ha visto, el consentimiento resulta imprescindible y de ningún modo podrá ser retirado de manera unilateral. Los tribunales arbitrales conformados para el arreglo de las diferencias conocerán sobre sus propias competencias y decidirán conforme al Convenio sobre toda alegación de una parte que la diferencia cae fuera de los límites de la jurisdicción del Centro, o que por otras razones el tribunal no es competente para oírla. Sus decisiones se deberán basarse, según el artículo 42 del referido Reglamento, en las normas acordadas por las partes y a falta de acuerdo, el tribunal aplicará la legislación del Estado que sea parte en la diferencia, incluyendo sus normas de Derecho internacional privado, y aquellas normas de Derecho internacional que pudieren ser aplicables. En consecuencia, cuando el tribunal arbitral determine que no existe acuerdo entre las partes sobre la ley aplicable, este acudirá a las normas de Derecho internacional privado del Estado receptor, y una vez compruebe que estas normas no remiten a leyes distintas a las internas del Estado receptor deberá aplicar su derecho sustantivo[886].

El laudo será obligatorio para las partes y no podrá ser objeto de apelación ni de cualquier otro recurso, excepto en los casos previstos en el Convenio CIADI[887], por lo que las partes deberán acatar y aplicar todos sus términos, tal cual se tratara de una sentencia firme resultante de sus tribunales internos. Aunque, de acuerdo con el artículo 53 del referido Reglamento, el laudo resultante de la resolución de la controversia sometida el CIADI no es susceptible de apelación. Incluso, en sus artículos 50 a 52 se prevén mecanismos de aclaración, revisión o cancelación del mismo para los casos o ante las situaciones en ellos descrito.

[886] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras el procedimiento arbitral en el CIADI*, *op. cit.*, págs. 278 y 279.
[887] FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, "América Latina y el arbitraje de inversiones: ¿matrimonio de amor o matrimonio de conveniencia?", *op. cit.*, pág. 28.

1.6.3 Ley aplicable

Para la resolución de las controversias surgidas de relaciones derivadas de tratados internacionales, se suele disponer de amplias fuentes dentro de las que destacan los convenios internacionales, multilaterales o bilaterales, la ley del Estado receptor de la inversión[888], las normas de Derecho internacional aplicables o reconocidas por ambas partes contratantes; así como los mismos instrumentos constituyentes de las relaciones internacionales (BITs)[889]. Ahora bien, los BITs como mecanismo de protección del inversor brindan la oportunidad de resolver los conflictos por medio de arbitrajes internacionales que en cuyo Reglamento de organización, incorporan clausulas de ley aplicable. Al respecto, conforme al artículo 35 del Reglamento de arbitraje de la CNUDMI, las leyes aplicables a la resolución de los conflictos serán, "las que las partes hayan indicado como aplicables al fondo del litigio[890]; y a falta de estas las que el tribunal arbitral estime apropiadas". En ese mismo sentido, se estable que "en todos los casos, el tribunal arbitral decidirá con arreglo a las estipulaciones del contrato, de haberlo, y tendrá en cuenta cualquier uso mercantil aplicable al caso". Siguiendo este lineamiento, se trae a colación el convenio entre la República Dominicana y la República de Argentina que establece que "el órgano arbitral deberá decidir en base a las disposiciones de dicho acuerdo, al derecho de la parte en controversia, incluidas las normas relativas a los conflictos de leyes, a los términos de eventuales acuerdos particulares concluido con relación a la inversión, así como a los principios internacionales en la materia".

En ese mismo orden, los Reglamentos de las instituciones arbitrales acostumbran acoger el principio de la autonomía de la voluntad[891] de las partes en virtud del cual las partes en controversia pueden escoger la ley[892] respecto de su relación jurídica[893]. Se trata de un principio de amplio alcance en la contratación internacional y que cuenta tanto con el reconocimiento, como con la aceptación, del mundo del arbitraje internacional comercial. Las cláusulas de elección de la ley aplicable a las posibles controversias surgidas de la relación jurídica naciente, cubren

---

[888] DÍEZ-HOCHLEITNER, Javier, "El arbitraje internacional como cauce de protección de los inversores extranjeros en los APPRIS", *op. cit.*, pág. 6.

[889] REDFERN, Alan, HUNNTER, Martin, BLACKABY, Nigel y PARTASIDE, Constantine, *Teoría y práctica del arbitraje comercial internacional*, *op. cit.*, pág. 658. Para quienes los BITs disponen de hasta cuatro fuentes de derecho sin especificar su jerarquía, entre estos el Derecho internacional, los principios del Derecho internacional, las disposiciones de los propios BITs y el Derecho interno.

[890] ZAMBRANA TÉVAR, Nicolás, *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones*, *op. cit.*, pág. 186.

[891] ESPINAR VICENTE, José María, *La Regulación jurídica de los contratos internacionales de contenido económico*, Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas, S. A., 1979, pág. 120. De este modo la autonomía de la voluntad de las partes, al elegir la ley aplicable a sus relaciones jurídicas, se impone a los casos jurídicos seleccionados a razón de conexiones preexistentes.

[892] REDFERN Alan, HUNNTER, Martin, BLACKABY, Nigel y PARTASIDE, Constantine, *Teoría y práctica del arbitraje comercial internacional*, *op. cit.*, pág. 152.

[893] SÁNCHEZ LORENZO, Sixto, "Derecho aplicable al fondo de la controversia en el arbitraje comercial internacional", *Revista Española de Derecho Internacional*, No. 1, Vol. LXI, 2009, pág. 45.

de manera anticipada los conflictos referentes al derecho aplicable con proporcionalidad a los intereses de las partes[894]. Por ejemplo, con dicha regla el Estado receptor podría referir a su propio derecho todas las actividades de inversión realizadas en su territorio y, de igual manera, el inversor podría lograr alguna referencia o remisión al Derecho internacional[895]. En una gran cantidad de contratos las partes hacen referencia a la ley del Estado receptor de la inversión como la reguladora de las relaciones jurídicas que de ellos derivan, y esto se debe a que los Estados han querido delimitarlo a razón de la relación más estrecha que guardan dichas relaciones con el territorio en que se desarrollan[896]. Incluso es norma (en la aplicación del Derecho internacional) que cuando las partes no hayan señalado el derecho aplicable, los tribunales arbitrales acudan al Derecho internacional privado del Estado receptor de la inversión, siempre que estas normas no remitan a otras leyes distintas[897] de las internas de dicho Estado[898].

---

[894]CALVO CARAVACA, Alfonso Luis y CARRASCOSA GONZÁLEZ, Javier, El convenio de Roma sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales de 19 de junio de 1980" en CALVO CARAVACA Alfonso Luis y FERNÁNDEZ DE LA GÁNDARA, Luis (Directores), *Contratos internacionales*, Madrid: Tecnos, 1997, págs. 94-95.

[895] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras el procedimiento arbitral en el CIADI*, *op. cit.*, págs. 232-240. Aunque explica que "en la práctica la referencia al ordenamiento jurídico del Estado del que es nacional el inversor o al de un tercer ordenamiento es muy excepcional, pues dada la vinculación de las actividades de inversión realizadas en el territorio del Estado receptor con las distintas ramas del derecho nacional resulta dudosa la aplicación de un derecho distinto". Señala además, que "esta excepción suele aplicarse, en los contratos de préstamos, en los que es práctica recurrir el derecho del Estado del que es nacional el prestamista y en casos muy excepcionales el derecho de un tercer Estado considerado como importante centro financiero".

[896] CALVO CARAVACA, Alfonso Luis y CARRASCOSA GONZÁLEZ, Javier, "El convenio de Roma sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales de 19 de junio de 1980", *op. cit.*, pág. 101. Exponen que el criterio de los vínculos más estrechos para la determinación de la ley aplicable a las controversias contractuales, aunque indeterminado, puede comprenderse a razón de determinados elementos o factores relacionados con el contrato tales como: la residencia y nacionalidad de las partes, el tipo contractual, la naturaleza y ubicación de la prestación, la conexión entre varios contratos y el lugar de ejecución. En la misma línea, BATIFFOL H., "Subjectivisme et objectivisme dans le droit international privé des contrats", *Choix d'articles ressamblés par ses amis*, París 1976, pág. 263. Citado a su vez por ESPINAR VICENTE, José María, *La Regulación jurídica de los contratos internacionales de contenido económico*, *op. cit.*, págs. 120 y 121. De igual modo, GARCÍA-FIGUERAS, Hermenegildo Altozano y PORTERO FONTANILLA, Jaime, *Cómo negociar acuerdos de joint venture y otros contratos internacionales*, *op. cit.*, pág. 47. En ese mismo sentido, FERNÁNDEZ MASÍA, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras: el procedimiento arbitral en el CIAD*, *op. cit.*, pág. 238, para quien, en la gran mayoría de las ocasiones las partes pactan que el derecho que regula sus relaciones es el derecho del Estado receptor de la inversión, en respuesta al deseo del Estado parte de imponer su ordenamiento jurídico, en consideración con que presenta vínculos más estrechos con la operación que se trata de regular, además, tomando en cuenta que es en el territorio de tal Estado donde se llevarán a cabo estas actividades de inversión.

[897] SÁNCHEZ LORENZO, Sixto, "Derecho aplicable al fondo de la controversia en el arbitraje comercial internacional", *op. cit.*, pág. 53 y 54. Explica que en defecto de elección de la ley aplicable por las partes, el árbitro determinará el Derecho aplicable al fondo según las reglas establecidas en la normativa institucional o en la legislación arbitral aplicable según la sede del arbitraje y ateniendo a las normas de conflicto que consideren apropiadas. Como se ha visto en materia de inversión el criterio institucional suele ser el de aplicar a la resolución del conflicto la ley del Estado en controversia, en caso de que esta no remita a otra.

[898] ZAMBRANA TÉVAR, Nicolás, *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones*, *op. cit.*, pág. 223.

En caso de resolución de controversias ante el CIADI, la ley aplicable se definirá conforme con lo establecido en el artículo 42 de su Convenio, que de manera muy similar a la UNICTRAL, establece que "el tribunal decidirá la diferencia de acuerdo con las normas de derecho acordadas por las partes; y a falta de acuerdo, aplicará la legislación del Estado que sea parte en la diferencia, incluyendo sus normas de derecho internacional privado y aquellas normas de derecho internacional que pudieren ser aplicables". Sin que el tribunal pueda eximirse de fallar so pretexto de silencio u oscuridad de la ley puesta a su disposición. En ese sentido, se podría entender que la intervención del Derecho internacional es la de completar el derecho elegido por las partes, generalmente el del Estado en controversia [899].

Podría decirse que, es regla general, que los asuntos cuyo objeto recaiga en inversiones directas en bienes inmuebles se rigen por la Ley del país donde se encuentre ubicado el inmueble[900]. No obstante, los Estados con la firma de los acuerdos bilaterales de inversión con cláusulas de resolución de diferencias, que brindan al inversor la posibilidad de elección entre un tribunal nacional y otro arbitral internacional, ceden junto a su jurisdicción la forma procesal, y la ley aplicable en caso de no establecer lo contrario[901]. Aunque por regla general los foros internacionales suelen decidir conforme a la legislación más próxima a la cuestión. En lo que a los contratos celebrados entre Estado receptor de la inversión e inversor extranjero respecta, el criterio de la autonomía de voluntad de las partes determinará la ley de aplicación, que suele ser la ley del Estado receptor de la inversión que se presenta en contra de la aplicación de una ley ajena a su ordenamiento interno. Una posición que parece lógica, pues los inversores deben someterse al cumplimiento de las leyes del Estado en el que desarrollan sus inversiones, sobre todo aquellos relacionados con el Derecho administrativo, tributario, social o económico, los que se hacen prácticamente inconcebibles con la aplicación de un derecho distinto al del Estado donde tienen lugar las inversiones[902].

[899] ENDARA FLORES, Francisco, "Derecho aplicable al fondo de la controversia en arbitrajes surgidos de tratados de inversión", *Revista Chilena de Derecho y Ciencia Política*, No. 1, Vol. 3, 2011, pág. 103. Quien señala al respecto el caso *Amco Asia Corp. vs Indonesia*, que destacó que el artículo 42 del Convenio CIADI "autoriza al tribunal a aplicar reglas del Derecho Internacional únicamente para llenar una laguna en el derecho aplicable local y asegurar la preferencia de las normas internacionales cuando las normas del derecho local está en colisión con esas normas" (*Amco Asia Corp. vs. República de Indonesia)*, Ad Hoc Decisión del Comité 16 de mayo del 1986, 1 ICSID Rep., 1993, págs. 509-515.

[900] CALVO CARAVACA, Alfonso Luis, CARRASCOSA GONZÁLEZ, Javier, *Derecho Internacional Privado*, Vol. II, *op. cit.*, pág. 770.

[901] FELDSTEIN DE CÁRDENAS, Sara Lidia, "Arbitraje e inversiones extranjeras: una mirada desde el derecho internacional privado argentino", *op. cit.*, pág. 226.

[902] VIVES CHILLIDA, Julio A., *El Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversión (CIADI), op. cit.*, págs. 177 y 178. Explica, además, que aun las partes establezcan de manera voluntaria la aplicación de derecho distinto o del Derecho internacional, estos aspectos no podrán sustraerse del Derecho nacional del Estado en donde se desarrollen las inversiones.

En ese mismo sentido, el Convenio CIADI, con relación a la ley aplicable, en su artículo 42 establece que "los tribunales arbitrales del centro decidirán las diferencias de acuerdo con las normas de Derecho acordadas por las partes y que a falta de acuerdo, el tribunal aplicará la legislación del Estado que sea parte en la diferencia[903], incluyendo sus normas de Derecho internacional privado, y aquellas normas de Derecho internacional que pudieren ser aplicables[904]". Lo que quiere decir que en materia inmobiliaria la ley aplicable sería la del Estado donde se encuentra dicho bien, que sería el Estado en cuestión. No obstante lo anterior, ello podrá depender del tipo de inversión inmobiliaria de que se trate, el tipo de actividad comercial que ha generado la controversia, la pretensión de las partes; así como de la existencia de acuerdos de inversión u otros acuerdos que abarquen la cuestión; o incluso de quien conozca de las acciones, tribunales internos o arbitrales internacionales, pues en la práctica arbitral son variados los métodos de aplicación de la ley con la que se arreglaran los conflictos, que van desde la opción de poder consultar las leyes de todos los Estados intervinientes o interesados en el asunto, hasta la costumbre del comercio internacional[905]. En lo que respecta a la referencia del Derecho internacional se suelen tomar en cuenta las convenciones y costumbres internacionales, jurisprudencias y doctrinas auxiliares ante deficiencias de las leyes internas del Estado receptor, siempre que pueda ser aplicable a la controversia[906].

La ley aplicable a la resolución de las controversias entre Estado-inversor, surgidas de un BIT, ha de ser esencialmente el mismo acuerdo de inversión acompañado de forma accesoria del Derecho internacional privado, aunque no se estipule directamente en el BIT dicho instrumento como fuente de resolución de las diferencias. Lo que es lógico, puesto que las controversias surgen de un instrumento que establece directamente los derechos adquiridos y sus garantías, aunque no se limita como única fuente, pues como se ha dicho puede auxiliarse del Derecho internacional privado, así como del propio Derecho nacional del Estado en controversia, este último, por ejemplo, es el que determinará si la actividad de inversión da acceso al inversor a las reclamaciones sustantivas conforme al BIT existente[907]. El tratado de inversión debe

---

[903] ZAMBRANA TÉVAR, Nicolás, *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones, op. cit.,* pág. 330. Sostiene que en este caso se excluye al inversor, ya que no se abarca la posibilidad de aplicar el Derecho del Estado del que es nacional, tal cual lo hace el Convenio de Viena sobre Derechos de los Tratados. Una situación que entiende el autor, se debe a la insistencia de la comisión redactora del convenio CIADI en que ante la inexistencia de elección de ley entre las parte, se aplicará la ley del Estado parte, a fines de salvaguardar los derechos y soberanías de este.

[904] ZAMBRANA TÉVAR, Nicolás, *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones, op. cit.,* pág. 315.

[905] GARCÍA RODRÍGUEZ, Isabel, *La protección de las inversiones exteriores, op. cit.,* págs. 80 y 81.

[906] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras el procedimiento arbitral en el CIADI, op. cit.,* pág. 281.

[907] ENDARA FLORES, Francisco, "Derecho aplicable al fondo de la controversia en arbitrajes surgidos de tratados de inversión", *op. cit.,* págs. 103 y 104. Quien cita a su vez a los autores ZACHARY, Douglas, *The International Law of Investment Claims,* Primera edición, Cambridge University Press, 2009, pág. 81; y NEWCOMBE, Andrew; y PARADELL, Lluís, *Law and Practice of Investment Treaties: Standards of Treatment,* Kluwer Law International, 2009, págs. 86-88.

ser en consecuencia la fuente principal de derecho que se aplique al fondo de las controversias surgidas entre Estado-inversor[908], incluso aunque el Derecho nacional del Estado en controversia sea esencial para la aplicación, ejecución o reconocimiento de los laudos resultantes de tribunales arbitrales internacionales basados en los BITs, pues se entiende que desde una posición jerárquica superior, los BITs se imponen al Derecho local, y los Estados al ratificarlos les han atribuido tales capacidades, siempre que las decisiones resultantes sean conforme a los principios generales establecidos y no interrumpan la soberanía del Estado en controversia.

Ahora bien, conforme con lo anterior, siendo el tratado la fuente principal de resolución de las controversias, puede inferirse que el fondo de la controversia ha de ceñirse a las prerrogativas contenidas en dicho tratado, dígase que los tribunales arbitrales deben conocer y decidir sobre los derechos adquiridos por los inversores y procurar su reparo en caso de que hayan sido vulnerados, sin que estas atribuciones constituyan una vía para conocer de asuntos propiamente internos o decidir sobre la aplicación o gestión de la materia de inversión en concreto de la que se trate. De manera general, el derecho aplicable suele ser una síntesis entre el Derecho nacional del Estado receptor de la inversión y el Derecho internacional aplicable al fondo del asunto, en caso de comprobar una violación del tratado, tal cual se tratará de una gestión diplomática[909] esta vez establecida y no meramente discrecional.

En el caso de asuntos derivados de fideicomisos, dentro de los que se encuentran los fideicomisos inmobiliarios, la ley aplicable conforme al ordenamiento dominicano es la interna, específicamente la Ley 189-11, junto a la debida legislación nacional complementaria. Una cuestión que, se entiende, podría cambiar ante la celebración de fideicomisos públicos privados con participación extranjera por medio de contratos cuyo objeto sea el desarrollo económico nacional, sobre todo ante la existencia de acuerdos bilaterales de inversión con el Estado de procedencia del inversor. Ahora bien, de celebrarse contratos de fideicomiso enteramente privados en los que el Estado actúe como fideicomitente, en un plano de sujeto privado y en equidad con el inversor nacional o extranjero, entonces dichos negocios en un entorno enteramente privado, deberán acatar la legislación nacional exclusiva para la materia, incluso en caso de arbitraje internacional, a razón de la Ley 544-14, sobre Derecho Internacional Privado de la República Dominicana. A menos que el Estado receptor, indistintamente de su posición de socio del inversor extranjero, y en el ejercicio de sus potestades soberanas, violente alguna de las prerrogativas contentivas en los convenios internacionales respecto a la inversión extranjera en general. Pues, en caso de diferencias convencionales (dígase aquellas surgidas a raíz de la violación de normas convencionales), la competencia arbitral internacional, así como la competencia de

[908] ENDARA FLORES, Francisco, "Derecho aplicable al fondo de la controversia en arbitrajes surgidos de tratados de inversión", *op. cit.*, pág. 104.
[909] VIVES CHILLIDA, Julio A., *El Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversión (CIADI), op. cit.*, págs. 257 y 258.

cualquier otro tribunal acordado por medio de los BITs o TLC, tendría lugar indistintamente de la institución jurídica por medio de la cual se contrate con el inversor, o los acuerdos contractuales que pudieran existir entre Estado receptor de la inversión e inversor extranjero.

1.7 Diferencias entre la competencia derivada de los tratados de inversión y la competencia derivada de los contratos particulares Estado-inversor

En los tratados internacionales referentes a la inversión, por lo general, los inversores encuentran la posibilidad de elegir entre los tribunales nacionales o aquellos internacionales que se hayan estipulado, para la resolución de las diferencias que pudieren surgir con el Estado receptor de la inversión. Es de donde ha surgido la pretensión de los inversores de hacer valer los derechos adquiridos mediante los tratados firmados entre el Estado anfitrión y el Estado de su procedencia, a través de distintos medios. En la actualidad, dependiendo de las cláusulas contenidas en los tratados, los derechos reclamados por los inversores se han podido extender más allá de los propios tratados, alcanzando las estipulaciones contractuales[910] directas entre Estado receptor e inversor extranjero[911], bajo el amparo de las llamadas cláusulas paraguas[912];

---

[910] DÍEZ-HOCHLEITNER, Javier, "El arbitraje internacional como cauce de protección de los inversores extranjeros en los APPRIS", *op. cit.,* pág. 62.

[911] "Hay para quienes esto es admisible a razón de que la existencia de cláusulas paraguas puede elevar las relaciones contractuales en obligaciones internacionales". Estas cláusulas protegen al inversor contra cualquier tipo de interferencia en su contra. PROSPER WEIL, "Problèmes relatifs aux contrats passés entre un état et un particulier", *III Hague Recueil 128*, 1981. Señaladas por orden GILL, Judith, GEARING, Matthew, BIRT y Gemma, "Contractual Claims and Bilateral Investment Treaties", *op. cit.*, pág. 403, quienes destacan que en principio para el CIADI " *the effect of the umbrella clause was to elevate a breach of contract claim to a treaty claim under international law"*. Pero que actualmente "*the intervention of the umbrella treaty transforms contractual obligations into international obligations thereby ensuring, as it has already stated, any non-performance of the contract, even if it is legal under the national law of the contracting State"*.

[912] SÁNCHEZ BRAVO, Guillermo, "El arbitraje internacional CIADI y la protección de las inversiones. Nuevas tendencias y alcances de los BITs", *op. cit.,* pág. 344. En ese mismo sentido, FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Tribunales nacionales, arbitraje internacional y protección de inversiones extranjeras*, *op. cit.,* págs. 56 y 57. Explica que el objetivo de las cláusulas paraguas es precisamente incorporar como obligación convencional el respeto por parte del Estado de las obligaciones contractuales adquiridos con los inversores del otro Estado contratante del convenio, permitiendo no sólo que los tribunales arbitrales conozcan de las obligaciones convencionales, sino también de las meramente contractuales. Asimismo, BARRAGUIRRE, Jorge, "Algunas cuestiones claves en el arbitraje internacional de inversión: lecciones desde la Argentina", *op. cit*., pág. 26. Exponen que mediante la cláusula paragua se busca proteger bajo el derecho del tratado lo que hubiesen sido reclamos contractuales bajo el derecho doméstico. En ese mismo sentido, IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras, op. cit.,* págs. 545-546. Explica que las cláusulas *umbrella*, contribuyen, de manera activa, con la expansión de las controversias arbitrales de inversión, dado que la infracción de la obligación convencional de respetar los acuerdos particulares celebrados con los inversores activa la previsión del arreglo de las diferencias del tratado. Dígase que a través de estas cláusulas los incumplimientos contractuales quedan amparados bajo el convenio, por tanto los inversores pueden recurrir a los tribunales arbitrales exclusivos para las diferencias convencionales. Debido a esta situación, el referido autor, propone una delimitación de las violaciones contractuales admisibles al amparo de convenio, pues no todos los incumplimientos contractuales deberían conceder tal facultad.

a las que hacen referencia determinados BITs[913], siempre que estas sean lo suficientemente precisas y que la esencia de las diferencias pueda ampararse en los tratados[914].

Se cuestiona al respecto, si el Estado receptor de la inversión, al ceder su soberanía jurisdiccional a foros internacionales en busca de poder ofrecer un entorno jurídico más atractivo para los inversores extranjeros, activa la referida competencia únicamente al incumplir sus obligaciones derivadas de los acuerdos bilaterales o multilaterales o si los meros contratos Estado-inversor extranjero son capaces de activar dicha competencia[915]. La controversia entre los *treaty claim* y los *contract claim* (reclamaciones derivadas de violaciones convencionales respecto a los BITs firmados por el Estado receptor y las reclamaciones derivadas de diferencias contractuales respecto de los contratos particulares entre Estado e inversor)[916], pueden resultar importantes en el ámbito de la inversión inmobiliaria, más aun si se pretende dinamizar el sector inmobiliario por medio de alianzas entre los sectores público-privado, incluyendo la participación extranjera. De lo que se entiende que las competencias y derechos derivados de los BITs se proyectan en los contratos Estado-inversor[917]. Empero, el incumplimiento de un contrato ajeno a las prerrogativas de un BIT[918] o de la

---

Para esta delimitación, el autor propone que se considere como violaciones contractuales que dan acceso a las garantías convencionales, sólo aquellas en las que el Estado haya actuado provisto de *iure imperii.*

[913] BOHOSLAVSKY, Juan Pablo y BAUTISTA JUSTO, Juan, "Inversiones extranjeras y derechos humanos: entre la permanencia y el cambio", *Revista de la Secretaría del Tribunal Permanente de Revisión*, No. 5, 2015, pág. 68. En ese mismo sentido, IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras, op. cit.,* págs. 542-546.

[914] BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo, "Enemigos íntimos, el arbitraje y los contratos administrativos", *op. cit.*, págs. 158-159. Expone que en el caso del CIADI, "bastará la existencia de un BIT firmado por el Estado receptor con el Estado del que es nacional el inversor, en el que se consienta o se le refiera como tribunal arbitral de resolución de conflictos entre Estado e inversor, para habilitar al inversor a reclamar sus daños ante tal tribunal, incluso abarcando contratos administrativos que carezcan de cláusulas arbitrales".

[915] GARCÍA RODRÍGUEZ, Isabel, *La protección de las inversiones exteriores*, *op. cit.,* pág. 68. Es de la opinión de que los contratos de inversión no pueden ser elevados a Derecho internacional, ya que ello significaría elevar al inversor a la categoría de sujeto de Derecho internacional, en detrimento del Estado verdadero sujeto del referido derecho. Señala, además, que para la Corte Internacional de Justicia los contratos entre Estados y particulares no son tratados internacionales por lo que las diferencias entre estos han de resolverse conforme al Derecho interno del Estado receptor.

[916] GRIÑÓ TOMAS, Miquel, "Arbitraje de inversiones. Concepto y evolución. Una breve introducción al tema", *op. cit.,* pág. 217. Sostiene que "los *contractual claim* no necesariamente se refieren a la actuación del Estado sujeto a las normas del derecho privado; pues integran perfectamente las reclamaciones ante los tribunales de lo contencioso administrativo de un Estado frente a incumplimientos de un contrato público; diferenciándose de los *treaty claims* en que estos últimos suponen incumplimientos de Derecho público pero no del derecho público de un Estado en concreto, dígase de sus normas internas; sino de las normas de Derecho internacional público".

[917] LEMAIRE, Sophie, "Treaty Claims et Contract Claims: la compétence du Cirdi à l'epreuve de la dualité de l'Etat, Revue de l'Arbitrage", *Comité Français de l'Arbitrage*, No. 2, Volumen 2006, págs. 353-400.

[918] SOMMER, Christian G., "La aplicación de estándares de protección de inversiones extranjeras. Una mirada desde los casos argentinos", *op. cit.,* págs. 113 y114. Explica que aunque el ámbito de la protección de las cláusulas paraguas ha dado lugar a un amplio debate sobre los efectos de los *treaty claim* y los *contract claim*, ha prevalecido la postura más restrictiva sobre el alcance de las mismas, pues se deben diferenciar los incumplimientos de los contratos de los incumplimientos de los tratados, ya que

intervención directa del Estado por medio de la regulación, por si sólo no debería activar la competencia[919] internacional[920]. Aunque debe quedar claro que las violaciones contractuales por parte del Estado receptor de la inversión podrían significar al mismo tiempo violaciones de los tratados de inversión[921], siempre que sus actuaciones sean contrarias a los BITs[922]. Por ejemplo, en la celebración de un contrato en el que el Estado conviene construir un determinado número de viviendas en conjunto con un inversor extranjero, las estipulaciones de este contrato, desarrollándose en un plano privado, sin que dicha construcción se llegue a considerar desarrollo económico, deberán regirse por las leyes internas del Estado receptor de la inversión. Pero si el Estado, actuando como ente soberano, dictare alguna medida en detrimento de los derechos protegidos del inversor extranjero mediante un Convenio internacional, por ejemplo la prohibición de la repatriación de los beneficios obtenido en el desarrollo del referido proyecto inmobiliario, entonces tal vulneración podrá resolverse de acuerdo a los tratados internacionales y en los tribunales que estos convenios hayan señalado.

Esta situación "representa un verdadero riesgo de duplicidad de reclamaciones respecto a cualquier tipo de controversia que tenga lugar en el desarrollo de una inversión" [923]. Como respuesta a esta problemática los tribunales arbitrales diferencian entre dos tipos de acciones: las que procuran hacer valer meramente un derecho contractual, que deben someterse a la jurisdicción señalada en los contratos, generalmente los tribunales internos del Estado receptor; y las que procuran hacer valer un derecho derivado de un BIT o TLC, que pueden someterse a los mecanismos de

---

en muchos casos las partes incluso son distintas. Al respecto señala lo expresado por el tribunal en el caso *El Paso Energy International Co vs. Argentina:* "una cláusula paragua no puede transformar cualquier reclamo contractual en un reclamo basado en un tratado, ya que esto entrañaría necesariamente que todos los compromisos del Estado respecto de las inversiones, aún los de menor importancia, se transformarían en reclamos basados en un tratado. [...] sería, en verdad, extraño que la aceptación del TBI entrañaría la responsabilidad internacional del Estado de las inversiones extranjeras incorporadas en el Tratado y convirtiera al Estado responsable de las violaciones de cualquier compromiso del derecho nacional o internacional", *con "respecto a las inversiones".* Caso CIADI No ARB/03/15, Laudo del 27 de abril de 2006, párrafo 82.

[919] BOHOSLAVSKY, Juan Pablo y BAUTISTA JUSTO, Juan, "Inversiones extranjeras y derechos humanos: entre la permanencia y el cambio", *op. cit.*, pág. 70.

[920] LEMAIRE, Sophie, "Treaty Claims et Contract Claims: la compétence du Cirdi à l'epreuve de la dualité de l'Etat, Revue de l'Arbitrage", *op. cit.*, págs. 353-400. En ese mismo orden GILL, Judith, GEARING, Matthew, y BIRT, Gemma, "Contractual Claims and Bilateral Investment Treaties"…, *op. cit.*, pág. 402. Destaca que "un Estado podría incumplir un Tratado sin infringir un contrato, y viceversa".

[921] ZAMBRANA TÉVAR, Nicolás, *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones*, *op. cit.*, págs. 451 y 452.

[922] DÍEZ-HOCHLEITNER, Javier, "El arbitraje internacional como cauce de protección de los inversores extranjeros en los APPRIS", *op. cit.*, pág. 61.

[923] CREMADES, Bernardo M. y CAIRNS, David J. A., "La seguridad jurídica de las inversiones extranjeras: la protección contractual y de los tratados", *op. cit.*, pág. 28. Quienes explican que del solapamiento de los derechos convencionales y los contractuales derivan dos riesgos principales que son: a) el riesgo de la duplicidad de procedimientos, que podría terminar en sentencias o laudos contradictorios; y b) el riesgo de la confusión entre reclamaciones convencionales o contractuales que pueden dar lugar a laudos defectuosos.

resolución de controversias contenidos en estos instrumentos[924]. Hay quienes destacan tal diferenciación de la misma decisión del CIADI, al sostener que "las reclamaciones fundamentadas en los BITs no pueden sustentarse al mismo tiempo sobre los hechos de violaciones contractuales, ya que impiden distinguir las violaciones de los BITs de las violaciones de un contrato, y en caso de que en el referido contrato se haya asignado a un tribunal diferente a este arbitral para el conocimiento de las diferencias seria este primero el competente, limitándose el tribunal arbitral a conocer sobre la acción convencional, una vez agotados los recursos ante los tribunales internos señalados de existir una denegación de justicia" (*Aguas del Aconquija S.A. y Vivendi vs. Argentina*)[925]. Esta decisión del CIADI fue anulada bajo el alegato principal de que "un Estado no puede apoyarse en cláusulas de jurisdicción exclusiva para evitar la caracterización de su conducta como internacionalmente ilícita bajo un tratado"[926].

Se trata de la pretensión de los países desarrollados de equiparar los contratos entre Estado e inversor a los acuerdos bilaterales de inversión entre Estados[927], lo que de algún modo procura elevar a los inversores a la misma posición[928] de soberanía que

[924] HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M., "El derecho internacional de la empresa", *op. cit.*, pág. 399. Explica que un simple incumplimiento contractual no generará la responsabilidad internacional del Estado, salvo que lleve aparejada una violación del estándar mínimo (como una denegación de justicia); constituya una expropiación ilegal (directa o indirecta); o viole las dispersiones de un acuerdos de inversión (BIT). En ese mismo sentido, FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Tribunales nacionales, arbitraje internacional y protección de inversiones extranjeras, op. cit.*, pág. 42. Para RODRÍGUEZ JIMÉNEZ, Sonia, "¿Violaciones contractuales o convencionales?", en CALVO CARAVACA, Alfonso Luis y CARRASCOSA GONZÁLEZ, Javier, *Estudios sobre contratación internacional*, Madrid: Editora COLEX, 2006, págs. 580 y 581, la determinación de la competencia del conocimiento de acciones contractuales o convencionales, muchas veces se sustenta en el etiquetaje que le ha dado el inversor demandante, de manera que si la disputa se presenta como una violación contractual la aplicación de la cláusula contractual será la elegida; mientras que si la disputa se presenta como una violación convencional será la cláusula convencional la que resulte aplicable, por lo que entiende esta autora que no se deja muy claro la existencia de una línea separadora entre las diferencias contractuales y las convencionales. Al respecto recomienda "no dejar en manos del inversor el etiquetaje de la controversia". Así mismo, REDFERN, Alan, HUNNTER, Martin, BLACKABY, Nigel y PARTASIDE, Constantine, *Teoría y práctica del arbitraje comercial internacional*, *op. cit.*, pág. 657.

[925] *Compañiá de Aguas del Aconquija S.A. y Vivendi Universal S.A. vs. Argentine Republic*, ICSID Case No. ARB/97/3 (formerly Compañía de Aguas del Aconquija, S.A. and Compagnie Générale des Eaux v. Argentine Republic) Consultado en fecha 28 de enero del 2019 https://www.iisd.org/itn/2018/10/18/vivendi-v-argentina/.

[926] FERNÁNDEZ MASÍAS, Enrique, *Una relación compleja: competencia de los tribunales arbitrales y los tratados de protección y promoción de inversiones*, *op. cit.*, págs. 21-23. Quien se basa en el caso ARG/97/3, laudo de fecha 21 de noviembre del 2000, ICSID, Review-FILJ, Vol. 16, 2001, 40-55; y Decisión sobre anulación de fecha 3 de julio del 2002, ICSID Review FILJ, Vol. 19, 2004, pág. 89.

[927] ZAMBRANA TÉVAR, Nicolás, *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones, op. cit.*, pág. 88. Aunque el autor expone que es una situación complicada que de todos modo requiere del derecho interno del Estado en cuestión.

[928] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras, op. cit.*, págs. 388-391. Entiende que los contratos de inversión entre un Estado y un particular sólo pueden regularse por un Derecho estatal, pues situar estos contratos en el ámbito internacional supone colocar a los contratantes en un mismo plano, que da lugar a una peligrosa equiparación con los Tratados internacionales. Ahora bien, distinto es cuando el mismo convenio contempla como inversión los derechos contractuales, pues de este modo sí entrarían dentro de la protección reconocida en el Derecho internacional convencional. Resalta que "algunos BITs dentro de la definición amplia de inversión, contemplan el referente a todo tipo de activo y que ello a su vez suele

los Estados[929]. Por cuanto se considera importante señalar que en materia inmobiliaria, especialmente, los contratos directamente celebrados con el Estado, o alguna de sus dependencias, deberían someterse a las jurisdicciones internas, atendiendo al principio de jurisdicción exclusiva en la materia, aunque con la posibilidad de elevarlas a foros internacionales en caso de la existencia de tratados internacionales vigentes, a través de los cuales el Estado haya cedido dicha soberanía o exclusividad, y al tratarse de una diferencia relativa a la protección pactada en dichos tratados, únicamente, tal cual se ha dicho anteriormente, sin explayarse sobre el fondo del asunto; o más bien, sin decidir sobre el territorio del Estado receptor, sino sobre las obligaciones de dicho Estado respecto de los inversores y de acuerdo con sus tratados firmados[930].

En la actualidad es práctica del CIADI pronunciarse sobre cláusulas estipuladas en contratos de inversión celebrados entre el Estado receptor, a través de una de sus dependencias, y el inversor, bajo el contexto de las cláusulas paraguas de los BITs celebrados entre el Estado receptor y el Estado de procedencia de los inversores[931]. Estas cláusulas estiman que en caso de existir otros instrumentos jurídicos en los que se estipulen condiciones más favorables, las mismas se podrán interponer a los acuerdos celebrados con el Estado, y que los Estados se encuentran obligados por medio del tratado al cumplimiento de las obligaciones particulares que haya asumido con respecto

---

incluir los derechos a aportaciones monetarias o cualquier otra prestación en virtud de un contrato que tenga un valor económico y que se encuentre relacionado con la inversión". Señala, además, "el acuerdo Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), en el cual la protección a los inversores se extiende a los derechos contractuales, pues estos se incluyen, de manara explícita, dentro de la definición de inversión, específicamente haciendo referencia a la relación, desarrollo y conclusión de distintos tipos de contratos".

[929] GARCÍA RODRÍGUEZ, Isabel, *La protección de las inversiones exteriores*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2005, pág. 67 y 68. En ese mismo sentido, MOTTA VEIGA, Pedro, "El régimen internacional de inversiones: un statu quo problemático y un futuro incierto", *op. cit.,* pág. 301-303. CREMADES, Bernardo M. y CAIRNS, David J. A., "La seguridad jurídica de las inversiones extranjeras: la protección contractual y de los tratados", *op. cit.,* pág. 35. Explican que "la postura convencional del Derecho internacional es que los tratados no generan derechos u obligaciones para los sujetos privados, aunque el Derecho internacional público ha reconocido que los Estados a través de algunos tratados han procurado la creación de derechos para partes privadas frente a los Estados, como en los BITs donde se les reconoce derechos procesales a los inversores para hacer valer sus derechos frente a los Estados en un ámbito internacional". En este mismo sentido, BONET PÉREZ, Jordi, "Los actores privados de carácter económico y su incidencia en la formación y aplicación del DIP: especial referencia a las empresas transnacionales", en ABELLÁN HONRUBIA, Victoria y BONET PÉREZ, Jordi (Directores), *La incidencia de la mundialización en la formación y aplicación del Derecho internacional público*, Barcelona: Librería Bosch, S.L., 2008, pág. 144.

[930] MUÑOZ LÓPEZ, Aldo Saúl, "La participación de extranjeros en sociedades civiles o mercantiles propietarias de tierras en México: tratamiento de posibles controversias en el marco del TLCAN", *op. cit.,* pág. 275. Señala, por ejemplo, que "en el caso del TLC, los tribunales arbitrales solo pueden dictar dos tipos de resoluciones contra el Estado firmante del tratado que consagra tales garantías: a) pago de daños pecuniarios e intereses; y b) restitución de la propiedad, o en sustitución el pago de daños pecuniarios más intereses". Destaca además que se establecen exclusión de competencia arbitral en materia de seguridad nacional, así como en cualesquier otras materias que cada Estado haya señalado de manera específica con la ratificación del tratado.

[931] SOMMER, Christian G., "La aplicación de estándares de protección de inversiones extranjeras. Una mirada desde los casos argentinos", *op. cit.,* pág. 114.

a inversiones específicas en su territorio[932] con inversores precedentes del otro Estado parte del BIT[933]. Una parte de la doctrina, en este sentido, entiende que sin duda, "de acuerdo al tratado de inversión de que se trate y las cláusulas que este contenga, podrían arbitrarse ante el CIADI conflictos relativos a incumplimientos contractuales[934], incluso la interpretación de los contratos, la ley aplicable y la terminación de los mismos, hasta asuntos de fuerza mayor, lo que no puede es pretenderse la resolución de conflictos de intereses como la renegociación de un contrato o de una cláusula del mismo"[935]; en cambio la equiparación de los contratos estatales en los que el Estado actúa como sujeto privado a los tratados internacionales en los que actúa revestido de *imperium* sólo supone un tratamiento privilegiado para los inversores extranjeros[936]. De lo que se entiende que se trata de una cláusula muy delicada, que si bien otorga mayor seguridad a los inversores internacionales, va en detrimento de la libre regulación o soberanía[937] del Estado receptor de la inversión. De igual manera, se puede entender en contra de los inversores nacionales que no pueden acceder a los mismos medios que los extranjeros para la resolución de sus disputas[938], por lo que las reclamaciones o controversias Estado-inversor han de limitarse a las garantías pactadas entre el Estado receptor y el Estado del que es, nacional o residente según el caso, el inversor, para que no exista incluso discriminación respecto a los inversores nacionales o contradicción con la libertades soberanas del Estado receptor[939].

---

[932] HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M., "El derecho internacional de la empresa", *op. cit.*, pág. 399. Para quien "las obligaciones contenidas en las llamadas cláusulas paraguas pueden convertir un incumplimiento contractual en una violación del BIT, con la consecuencia de que las controversias se resuelvan ante los mecanismos de solución de diferencias señalados en los acuerdos de inversión (Noble Ventures Inc v. Rumana, Laudo del 12 de octubre del 2005, CIADI, 85)".

[933] ESPINAR VICENTE, José María, *La Regulación jurídica de los contratos internacionales de contenido económico*, *op. cit.*, pág. 34. Expone que "esta situación es posible entenderla, únicamente, si el Estado actuando como sujeto privado o *iure gestione*, acepta como particular las obligaciones derivadas del contrato; y al mismo tiempo actuando en *iure imperium* se compromete internacionalmente con el contratante a no adoptar ninguna medida que se oponga al objeto del contrato".

[934] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Tribunales nacionales, arbitraje internacional y protección de inversiones extranjeras*, *op. cit.*, pág. 50.

[935] DELAUME, Georges R., "ICSID Arbitration Proceedings: Práctica l Aspects", *5 Pace L. Rev.* No. 563, 1985, pág. 567. Citado a su vez por BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo, "Enemigos íntimos, el arbitraje y los contratos administrativos", *op. cit.*, pág. 209. Que además señala las consideraciones de GARCÍA-BOLÍVAR, Omar E., "La jurisdicción del Centro Internacional de Arreglos de Disputas de Inversiones (CIADI)", *Revista de Derecho Internacional y MERCOSUR*, No. 8, Vol. 1, 2004, pág. 2.En ese mismo sentido, SUÁREZ ANZORENA C., Ignacio, "Introducción a los requisitos *rationae materiae* y *rationae personae* del arbitraje bajo el convenio CIADI", *op. cit.*, pág. 260.

[936] ESPINAR VICENTE, José María, *La Regulación jurídica de los contratos internacionales de contenido económico*, *op. cit.*, pág. 33.

[937] JACKSON, John H., *Soberanía, la OMC y los fundamentos cambiantes del Derecho internacional*, Barcelona: Marcial Pons, 2009, pág. 122.

[938] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras, op.cit.*, pág. 385. Al respecto señala que, aunque refiriéndose a las limitaciones del poder regulatorio de los Estados frente a la propiedad de los inversores extranjeros, con el favorecimiento de los inversores extranjeros de derechos que no gozan los inversores nacionales, previendo compensaciones a las que no pueden acceder los locales aun encontrándose en una misma situación, y poniendo únicamente a disposición de los inversores extranjeros mecanismos arbitrales, ello puede desembocar en una ventaja competitiva de los inversores extranjeros frente a los nacionales.

[939] MOTTA VEIGA, Pedro, "El régimen internacional de inversiones: un *statu quo* problemático y un futuro incierto", *op. cit.*, págs. 295 y 297.

Tal cual destacan distinguidos autores "los contratos públicos concluidos por los Estados, se hacen en nombre y representación de sus ciudadanos de forma que se vela por intereses colectivos; en cambio la otra parte, el inversor privado, tiende a concluir estos contratos bajo su único interés e interesado en el alcance de determinados beneficios"[940]. Es cuanto, "el incumplimiento de estos contratos por parte del Estado debería evaluarse atendiendo el motivo en el que se ha basado la referida falta, de manera que los motivos de interés público o necesidad económica no deberían acarrear responsabilidad internacional, dejando esta posibilidad para aquellas medidas que no puedan fundamentarse en el interés común o económico"[941]. En ese sentido, se señala además que determinadas materias se encuentran sujetas de manera exclusiva a la competencia legislativa del derecho nacional del Estado receptor de la inversión, por lo que los Estados podrían ejercer una intervención absoluta o reservarse amplias prorrogativas legales a razón del interés público implicado, como el caso de las explotaciones de recursos naturales. De lo anterior, se entienda que la competencia de los tribunales que conocerán controversias contractuales entre Estado-inversor han de contemplarse de forma muy rigurosa, pues las medidas de interés público no deben suponer responsabilidad internacional si no han sido discriminatorias o contrarias a los principios generales del derecho; o generar impacto económico negativo (como las burdas condenas que emanan de los tribunales arbitrales internacionales en contra de los Estados) para los Estados que las emitan.

Esta práctica ha suscitado todo un revuelo y los inversores procuran acceder al referido tribunal arbitral a través de las controvertidas cláusulas paraguas en los BITs para luego solicitar cuestiones particulares derivadas de los contratos. Aunque el mismo CIADI ha resaltado que estas cláusulas no pueden interpretarse como medios automáticos para elevar los contratos entre Estado-inversor extranjero al mismo nivel de los BITs, pues una violación de un contrato entre Estado-inversor extranjero, no es en sí misma una violación de Derecho internacional, y en caso contrario para ello se necesitaría contar con pruebas sustanciales (*SGS vs. Pakistán*)[942]. No obstante, este criterio al parecer ha cambiado, pues el CIADI posteriormente ha llegado a considerar que "las cláusulas paraguas que pretendían la equiparación de las violaciones contractuales con las violaciones de los tratados eran totalmente congruentes con el objeto y propósito de los BITs, pues un Estado al obligarse o vincularse con un

[940] MANIRUZZAMAN, Abul F. M., "States contracts with aliens: the questions of unilateral change by the state in contemporary international law", *The Journal of International Arbitration*, Vol. 9, 1992, pág. 144. Citado por ZAMBRANA TÉVAR, Nicolás, *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones*, *op. cit.*, pág. 487.

[941] GARCÍA AMADOR, Francisco V., *International Law Commission Yearbook*, Vo.2, 1957. págs. 1116 y 117. Citado por ZAMBRANA TÉVAR, Nicolás, *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones*, *op. cit.*, pág. 487.

[942] BARRAGUIRRE, Jorge, "Algunas cuestiones claves en el arbitraje internacional de inversión: lecciones desde la Argentina", en BARRAGUIRRE, Jorge y FUENTES, Ximena, *Acuerdos internacionales de inversión, sustentabilidad de inversiones de infraestructura y medidas regulatorias y contractuales*, *op. cit.*, pág. 28.

inversor, ponía dichas obligación sobre el marco de los BITs"[943] (*SGS vs. Filipinas*). Ahora bien, de lo anterior se entiende que en caso de no identificarse este tipo de cláusulas, o que las mismas no sean claras, el inversor no podría alegar incumplimientos contractuales[944] ante este tribunal arbitral[945], a lo que se añade que estas controversias han de ser derivadas de inversiones y no meras contrataciones o relaciones comerciales[946]. Lo que preocupa y a la vez ocupa a los Estados en regular o modificar sus BITs, aclarando especialmente las cláusulas paraguas. Pues, esta situación ha acarreado la internacionalización de las relaciones contractuales en las que interviene el Estado receptor de inversión[947].

Respecto de las controversias que pueden suscitar las relaciones contractuales Estado-inversor extranjero, es importante además delimitar las diferencias entre contratos administrativos y contratos estatales de carácter privado[948], pues mientras en los primeros se distingue la preeminencia de los Estados[949], en los segundos se pretende la igualdad jurídica entre el Estado y un socio privado[950]. Los contratos administrativos son "acuerdos de voluntades entre el órgano del Estado, actuando en ejercicio de sus funciones administrativas, y un particular que genera efectos jurídicos en materia administrativa y se somete al Derecho Público"[951]. Estos contratos persiguen como

---

[943] GILL, Judith, GEARING, Matthew, BIRT, Gemma, "Contractual Claims and Bilateral Investment Treaties", *op. cit.*, pág. 405. Explican que en el caso *SGS vs. Filipinas* "*the tribunal took the view that where a host state enters into a binding obligation with an investor, such an obligation is brought into the framework of the BIT by article*"…

[944] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras*, *op. cit.*, pág. 396. Explica que "se han sentado determinados criterios para la identificación o distinción de las reclamaciones contractuales y las reclamaciones con base en el tratado internacional, entre estas: a) la fuente del derecho, b) el contenido del derecho, c) las partes en la reclamación, d) la ley aplicable, y e) la responsabilidad del Estado receptor". Aunque señala que "sólo la fuente del derecho sirve para diferencia las reclamaciones contractuales de las convencionales".

[945] FERNÁNDEZ MASÍAS, Enrique, *Una relación compleja: competencia de los tribunales arbitrales y los tratados de protección y promoción de inversiones*, Instituto Vasco de Derecho Procesal, IVADP, San Sebastián, 2005, pág. 32.

[946] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras el procedimiento arbitral en el CIADI*, *op. cit.*, pág. 60.

[947] LEBEN, Charles, "L'évolution de la notion de contrat d'état Les états dans le contentieux économique international, I. Le contentieux arbitral", *op. cit.*, pág. 644.

[948] COLMENAR LUIS, Jesús y COLMENARES SOTO, Pedro, *Contratos de las administraciones públicas*, Segunda edición, Estudios Trívium Administrativo, Madrid, 1996, pág. 34. Explican que la Administración pública puede celebrar tanto contratos de Derecho administrativo como de Derecho privado.

[949] BUSTILLO BOLADO, Roberto O., *Convenios y contratos administrativos: transacción, arbitraje y terminación convencional del procedimientos*, tercera edición, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2010, pág. 168.

[950] LEBEN, Charles, "L'évolution de la notion de contrat d'état Les états dans le contentieux économique international, I. Le contentieux arbitral", Revue de l'Arbitrage, *Comité Français de l'Arbitrage*, No.3, 2003, pág. 629. En ese mismo sentido, GONZÁLEZ DE COSSÍO, Francisco, "Arbitraje y contratación gubernamental", *Revista del Club Español de arbitraje*, No. 15, 2012, pág. 21.

[951] DIEZ, Manuel María, con colaboración de HUTCHINSON, Tomás, *Manual de Derecho Administrativo*, Tomo I, cuarta edición, Editorial Plus Ultra, Buenos Aires, 1985, pág. 285. CASSAGNE Juan Carlos, "El contrato administrativo en la actualidad", *RAP*, No. 34, Buenos Aires, 2006, pág. 8. MARIENHOFF, Miguel, *Tratado de Derecho Administrativo*, Tomo III, tercera edición, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1983, pág. 328. Citados a su vez por BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público",

objetivo principal un fin público[952] y suelen tener un contenido económico[953]. En cuanto a los contratos estatales de carácter privado, son "acuerdos que persiguen un interés público no relevante y que por ello no requieren especial protección, en consecuencia, se rigen por las normas de derecho común[954] aplicadas a los contratos entre particulares"[955]. En estos últimos contratos el Estado interviene en calidad de sujeto privado, despojado de su *imperium* (como podrían ser los fideicomisos públicos, aunque con sus particularidades propias de la participación pública)[956].

Se suele entender que en caso de conflicto contractual entre Estado-inversor extranjero lo público debe primar sobre lo privado, pero la cuestión no ha de ser radical, sino que para delimitar esta preferencia habrá que comprobar que las decisiones u obligaciones contractuales hayan sido a razón de medidas basadas en el interés público, donde sería posible tal pretensión. La cuestión es que el Estado es el único contratante con dos caras, esto es, la de *ius imperium*, cuando actúa como sujeto público y la de *ius gestinoni*, cuando actúa como sujeto privado, pudiendo cambiar las propias reglas del contrato con la cara distinta de la que contrató[957]. Por ello, los inversores procuran la resolución de sus diferencias ante un tribunal neutro, pues incluso los tribunales internos del Estado receptor podrían verse constreñidos por el *ius imperium* de dicho Estado[958], más aun tratándose de países en vía de desarrollo, como los latinoamericanos que lamentablemente arrastran la mala fama de poseer tribunales débiles. Esto ha desembocado en la preferencia de sustitutos judiciales para los tribunales domésticos, en búsqueda de generar confianza en los inversores extranjeros, cuando lo óptimo sería

---

Tesis doctoral, Universidad de Salamanca, 2011, pág. 310. COLMENAR LUIS, Jesús y COLMENARES SOTO, Pedro, *Contratos de las administraciones públicas…*, *op. cit.*, pág. 34.

[952] DE SOLAS RAFECAS, José María, *Contratos administrativos y contratos privados de la Administración*, Editorial Tecnos, Madrid, 1990, pág. 26. Sostiene que precisamente "el elemento del interés público el que determina su naturaleza pública o privada".

[953] OLIVA, Gabino, "La flexibilidad del contrato administrativo. Fundamentos jurídicos y económicos a la luz de la verdad jurídica objetiva", *Revista de Doctrina, Jurisprudencia, Legislación y Práctica*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2008, pág. 106. Citado a su vez por BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público", *op. cit.*, pág. 310. En este mismo sentido, ÁVIA ORIVE, José Luis, *Los convenios de colaboración excluidos de la Ley de contratos de la administración pública*, Civitas Ediciones S.L., Madrid, 2002, pág. 215.

[954] ESLAVA RODRÍGUEZ, Manuela, "Contratos públicos", en CALVO CARAVACA, Alfonso Luis y FERNÁNDEZ DE LA GÁNDERA, Luis (Directores), *Contratos internacionales*, Madrid: Tecnos, 1997, pág. 1394.

[955] DE SOLAS RAFECAS, José María, *Contratos administrativos y contratos privados de la Administración*, *op. cit.*, pág. 24. RIVERO ORTEGA Ricardo, *Administraciones publicas y Derecho privado*, Barcelona: Marcial Pons, 1998, pág. 29.

[956] BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público", *op. cit.*, pág. 314. En ese mismo sentido, LEBEN, Charles, "L'évolution de la notion de contrat d'état Les états dans le contentieux économique international, I. Le contentieux arbitral", *op. cit.*, pág. 634. GONZÁLEZ GARCÍA, Julio V., *Financiación de infraestructuras públicas y estabilidad presupuestarias*, *op. cit.*, pág. 45.

[957] FERNÁNDEZ MASIÁ, Enrique, *Arbitraje en inversiones extranjeras el procedimiento arbitral en el CIADI…*, *op. cit.*, pág. 242. En ese mismo sentido, ESPINAR VICENTE, José María, *La Regulación jurídica de los contratos internacionales de contenido económico*, *op. cit.*, pág. 34.

[958] ESLAVA RODRÍGUEZ, Manuela, "Contratos públicos", *op. cit.*, pág. 1445. En ese mismo sentido, HINOJOSA MARTÍNEZ, Luis M., "El derecho internacional de la empresa", *op. cit.*, pág. 397.

contar con sistemas judiciales internos estables y fiables[959]. Es justo a esta debilidad a la que se atribuye la aparición de la arbitrariedad de los contratos administrativos entre Estado-inversor.

Es de donde se plantea que estas controversias deben distinguir además entre el tipo de contrato de que se trata y la implicación del Estado en el mismo. De tal manera, se entiende que para los contratos estatales de carácter privado o regidos por el Derecho privado, en los que el Estado actúa como sujeto privado, en igualdad con los inversores, entonces no tendrían sentido las controversias y el recurso a los instrumentos internacionales como auxilio de garantía ante la potestades soberanas del Estado[960], salvo que el Estado procediera a modificar el contrato atendiendo a finalidades públicas. Incluso su aceptación generaría discriminación en comparación con los inversores nacionales que también contratasen con el Estado en igualdad de condiciones. Por ejemplo, se plantea que para las relaciones público-privadas en las que el Estado actúa a través de un fiduciario privado, a razón de la transferencia del dominio de determinados bienes, la independencia direccional, la autonomía patrimonial y el sometimiento a una ley especial de carácter privado, que esta figura concede, el Estado no se vincula de ninguna manera con el inversor o demás intervinientes. Pues el fiduciario es libre de negociar con quienes entienda apropiado y las diferencias de estas negociaciones se resolverán entre sujetos privados[961]. Anquen se podría llegar a entender como una especie de contrato de concesión del Estado respecto de las relaciones con terceros[962] de no llegar a delimitarse de forma estricta. La cuestión está en los casos en los que el Estado a demás de actuar como sujeto privado, desprovisto de su soberanía, celebra por sí mismo actos de comercio, en los que aun de forma indirecta podría recurrir a sus ventajas de poder. En este último caso sí que podría dar lugar a la competencia de tribuales arbitrales para conocer controversias contractual, reunidos todos sus requisitos[963].

---

[959] BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo, "Enemigos íntimos, el arbitraje y los contratos administrativos", *op. cit.*, págs. 162-166. Quien en palabras de CRAIG, W., Lawrence, PARK, William, W. y PAULSSON, Jan, *International Chamber of Commerce Arbitration*, tercera edición, New Cork: Ocean Publication Inc., pág. 661.

[960] IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, Iñigo, *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras, op. cit.*, pág. 453.

[961] MUÑOZ LÓPEZ, Aldo Saúl, "La participación de extranjeros en sociedades civiles o mercantiles propietarias de tierras en México: tratamiento de posibles controversias en el marco del TLCAN", *op. cit.*, pág. 282. En contraposición establece que por medio de fideicomisos también pueden generarse conflictos internacionales.

[962] La Ley dominicana 340-06, sobre compras y contrataciones de bienes, servicios, obras y concesiones, de fecha 18 de agosto del año 2006, estable en su artículo 52, que "el concesionario deberá cumplir las funciones otorgadas con apego a las normas de Derecho público respecto a las obligaciones con la institución que administra el contrato y demás relacionadas; pero que respecto a los derechos y obligaciones económicas con terceros, beneficiarios de los servicios, el concesionario se regirá por las normas del derecho privado".

[963] SÁNCHEZ BRAVO, Guillermo, "El arbitraje internacional CIADI y la protección de las inversiones. Nuevas tendencias y alcances de los BITs", *op. cit.*, pág. 333.

De manera adicional a esta distinción entre los contratos en los que interviene el Estado, surge además un tercera categoría de contratos que demanda atención, son los contratos de inversión suscritos con el Estado, los que a primera vista podrían identificarse como contratos estatales privados, pero que dada la esencia de los mismos, en muchas ocasiones, los acerca aun más a los contratos administrativos. Son precisamente estos contratos los que generan la controversia entre la admisión de las diferencias entre Estado-inversor, por violaciones de tratados o violaciones por contratos de inversión ante los tribunales arbitrales internacionales. Hay quienes distinguen entre los contratos de inversión y los contratos de desarrollo económico[964], considerando estos últimos como aquellos contratos en los que las obligaciones esenciales pesan sobre el inversor extranjero que participa en el desarrollo del Estado anfitrión, tales como actividades de construcción, ferrocarriles, escuelas, electrificación, a razón del tipo de actividades que desarrollan[965]. Dentro de la distinción de los contratos de desarrollo económico, sería posible ubicar el desarrollo de proyectos habitacionales, por tratarse de un interés público, no obstante, se comprende que de desarrollarse en un entrono meramente privado o en el que el Estado participe como un inversor más esto podría variar. Por lo que, para evitar las controversias y procurar un entorno claro y seguro para las negociaciones público privadas, lo esencial es un marco normativo que distinga o delimite cuáles son contratos de inversión de desarrollo y cuales simples contratos de inversión entre el Estado, actuando como sujeto privado, y el inversor, nacional o extranjero.

Con arreglo a lo anterior, es de suma importancia distinguir entre los contratos en los que el Estado participa investido de poderes soberanos y aquellos en los que participa en igualdad de condiciones con la otra parte[966], pues de su clasificación dependerá, entre tanto, la jurisdicción correspondiente y la ley aplicable a las disputas que pudieran generarse. Ahora bien, en el entendido de que la conducta del Estado queda sujeta a los BITs o TLC en tanto que incumpla una de las obligaciones allí contenidas. En determinadas ocasiones el Estado estaría sujeto al Código Civil como ente privado, mientras que en otras estaría sujeto a las disposiciones del Derecho administrativo como ente público[967] o incluso a las de Derecho internacional de existir instrumentos que así lo garanticen. Por lo general, a nivel nacional, los contratos

---

[964] ZAMBRANA TÉVAR, Nicolás, *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones*, *op. cit.*, pág. 72. Explica que en estos contratos los derechos que se crean no son puramente contractuales, sino que se asemejan más a los derechos de propiedad regidos a su vez por el Derecho público y el privado. Citando a su vez MANIRUZZAMAN, A.F.M., "The relevance of public international law in arbitration concerning international economic development agreements", *The Journal of World Investment and Trade*, No. 2, Vol. 6, 2005.

[965] LEBEN, Charles, "L'évolution de la notion de contrat d'état Les états dans le contentieux économique international, I. Le contentieux arbitral", *op. cit.*, pág. 634.

[966] En contraposición a la tesis seguida, para algunos esto no puede ser posible ya que tal distinción es absurda. DUGUIT, Léon, *Traite de droit constitutionnelle*, tercera edición, París, 1927.

[967] BUSTILLO BOLADO, Roberto O., *Convenios y contratos administrativos: transacción, arbitraje y terminación convencional del procedimientos*, *op. cit.*, págs. 153, 171 y 172. Sustentado en LAFERRIERE, Edouard, *Traite de la juridiction administrative et des recours contentieux*, LGDJ, Paris, 1898, pág. 534.

puramente administrativos (obra, servicios públicos o suministro)[968], se rigen por las leyes administrativas; mientras que los contratos privados de la administración han de someterse a las normas del Derecho privado (civiles y mercantiles que no contemplen caracteres administrativos)[969]. Dicha división para algunos autores, en determinados casos constituye un medio de escape del Derecho administrativo para las entidades públicas[970]. La situación se complica cuando la determinación del régimen jurídico adquiere proyección internacional y el tratamiento jurídico se encuentra dentro del Derecho público que se apoya en la soberanía del Estado aplicable en su territorio[971].

A pesar de todo lo expuesto, hay quienes consideran que simplemente no es apropiada la ventilación en el orden internacional de las controversias contractuales públicas-privadas, pues este orden debe reservarse para la resolución de diferencias o incumplimiento de los tratados entre los Estados signatarios. Por esto, entienden que la vía más sana para evitar esta problemática es eliminar la posibilidad de enfrentamientos internacionales Estado-inversor y habilitar los sistemas judiciales internos como los competentes para el arreglo de las posibles diferencias, siempre que los mismos se consideren capaces de dictar sentencias imparciales[972] y contundentes. En cambio, otros sostienen que el arbitraje internacional, incluso contractual, es un elemento atrayente de inversión extranjera y que los Estados deberán considerar, ante la creciente participación del sector público en las negociaciones internacionales, pues los inversores privados demandan una seguridad superior a la que pueden brindar los tribunales internos del Estado receptor con el que contratan[973]. Aunque destacando que aquellos contratos, cuyo objeto sean propensos a perturbar el orden público, deben ser sometidos a las normativas y órganos judiciales internos[974].

En lo que a la legislación dominicana respecta, los artículos 68 y siguientes de la Ley 340-06[975] establecen que las controversias derivadas de contrataciones públicas

[968] GÓMEZ-FERRER MORANT, Rafael, "Contratos administrativos y gestión de planteamiento urbanístico", en GÓMEZ-FERRER MORANT Rafael (Dir.), *Comentario a la Ley de contratos de las administraciones públicas,* Segunda edición, Thomson Civitas, Madrid, 2004, págs. 1772 y 1773.
[969] MIRANDA GONZÁLEZ, Juan, *La contradicción del Estado*, Afarmade, Madrid, 1897, pág. 135.
[970] BAÑO LEÓN, José María, "La vinculación del Estado a las normas básicas de contratación: la prohibición de derogación singular de las bases", en GÓMEZ-FERRER MORANT, Rafael (Dir.), *Comentario a la Ley de contratos de las administraciones públicas,* Segunda edición, Thomson Civitas, Madrid, 2004, pág. 1756.
[971]DE ASIS ROIF, Agustín E., "La contratación administrativa en el extranjero", en GÓMEZ-FERRER MORANT Rafael (Dir.), *Comentario a la Ley de contratos de las administraciones públicas,* Segunda edición, Thomson Civitas, Madrid, 2004, pág. 697.
[972] FERNÁNDEZ DE LA GRANADA, Luis y CALVO CARAVACA, Alfonso Luis, *Derecho Mercantil Internacional*, *op. cit.*, pág. 725.
[973] SORIANO HINOJOSA, Álvaro, "El Estado y demás personas jurídicas de Derecho público ante el arbitraje internacional", *Arbitraje: Revista de Arbitraje Comercial y de Inversiones*, Centro Internacional de Arbitraje, Mediación y Negociación, CIAMEN; IproLex, 2014, volumen 7, págs. 439 - 448.
[974] GONZÁLEZ DE COSSÍO, Francisco, "Arbitraje y contratación gubernamental", *Revista del Club Español de arbitraje,* No. 15, 2012, pág. 122.
[975] Ley No. 340-06, sobre compras y contrataciones de bienes, servicios, obras y concesiones públicas, de fecha 18 de agosto del 2006.

"podrán resolverse de forma directa entre las partes o a través de arbitraje, utilizando los instrumentos disponibles en las cámaras, colegios de profesionales o entidades jurisdiccionales correspondientes. En todo contrato se establecerá el procedimiento de arbitraje, conforme a lo dispuesto en el reglamento y a lo contemplado en los tratados de los cuales la República Dominicana sea parte". Para aquellas controversias que no puedan resolverse por medio de los procedimientos directos o de arbitraje "se someterán a la decisión del Tribunal de lo Contencioso Administrativo". En todo caso se entiende que se refiere a una jurisdicción nacional, pues se evita la sumisión de las controversias relacionadas con contratos administrativos ante tribunales arbitrales internacionales[976]. La cuestión es que ciertamente los inversores requieren de seguridad jurídica ante posibles controversias y que la fiabilidad en los tribunales nacionales[977] del Estado receptor de la inversión es débil, desde la perspectiva del inversor extranjero. Ahora bien, por otra parte, la extrapolación de los asuntos meramente nacionales también representa debilidad para los Estados, por lo que, sin duda, es importante reforzar los tribunales internos y acordar procedimientos internacionales en materia de inversión que logren un equilibrio de los derechos entre Estado e inversor.

Podría decirse que todo lo expuesto hasta aquí encuentra su raíz en la incertidumbre del inversor respecto de la regulación de sus inversiones, pues se relaciona con un sujeto revestido de soberanía que puede cambiar las reglas de derecho por medio legislativo para favorecer sus propios intereses, quedando incluso el poder judicial sometido únicamente a las nuevas reglas. Los inversores procuran sustraer del derecho interno las diferencias contractuales, e incluso tratar que estas se arreglen conforme a las leyes internacionales. Empero, se han encontrado con grandes obstáculos que imposibilitan la equiparación de los contratos privados a los acuerdos interestatales, pues el Derecho administrativo o interno en general será el que rija la

[976] DE ASIS ROIF, Agustín E., "La contratación administrativa en el extranjero"…, *op. cit.*, pág. 727.

[977] BOCARDO, Alejandra, ESPINOSA, Lorena, FIBLA, Gonzalo, REYES, Ananías y VALENZUELA, María Jesús, "Conflictividad civil y barreras de acceso a la justicia en América Latina", *op. cit.*, págs. 71-83. Según este estudio sobre el acceso a la justicia en América Latina, "en la región se destacan las problemáticas referentes a las barreras institucionales, debilidad de información, falta de eficacia, deficiencia sistemática, exceso de formalísimos y burocracias; además de las dificultades relativas a cuestiones sociales, económicas y culturales. En los países latinoamericanos, tiende a existir un escaso desarrollo de la información respecto al nivel de conocimiento que tienen las personas sobre el sistema de justicia. Por otra parte se identifica un alto nivel de desconfianza hacia el sistema de justicia y sus operadores, justificado en razones tales como la corrupción, discriminación y abusos por parte de la autoridad. En cuanto a su eficacia puede considerarse cuestionable, a razón de la larga prolongación de los procesos y la lentitud del sistema en general. De igual modo tiende a existir un ligero temor respecto a su eficacia, pues se pueden identificar barreras que impiden que los acuerdos o sentencias judiciales se cumplan. A lo anterior se adiciona la excesiva ritualidad en la realización de actividades y trámites que hay que seguir para resolver un conflicto de relevancia jurídica, dígase un exceso de formalismo y burocracia". A todo ello se pueden agregar problemáticas económicas por los altos costos asistenciales, administrativos, profesionales o relativos a traslados a razón de la ubicación geográfica de los centros de justicia, así como las posibles diferencias lingüísticas. Todo lo anterior alcanza a los procedimientos inmobiliarios, de manera indirecta, en relación con la resolución de conflictos sobre derechos de propiedad o tenencia, y que a su vez repercuten en la confianza de los inversores nacionales o extranjeros, a razón de la cuestionada seguridad que podrían ofrecer los marcos normativos y sus órganos judiciales locales.

resolución de los conflictos contractuales entre Estado receptor de la inversión e inversor, sin que puedan aplicarse las normas de responsabilidad internacional entre Estados. Esto porque no se trata de un acuerdo estatal, reservando esa posibilidad únicamente para las ocasiones en que el Estado receptor haya incumplido los acuerdos de inversión con el Estado de procedencia del inversor, o haya incurrido en un ilícito internacional[978]. A pesar de ello se continua abogando por la internacionalización de las relaciones contractuales Estado-inversor, bajo el fundamento de que los conflictos que de ellos surjan puedan controvertirse en un centro neutro alejado de los poderes soberanos del Estado receptor de la inversión; así como de las posibles actuaciones unilaterales de este.

Sin embargo, se trata de una cuestión delicada que podría arremeter contra la soberanía del Estado receptor de la inversión, debilitar su sistema judicial, crear escenarios discriminatorios entre inversores nacionales y extranjeros[979], e incluso restringir sus órganos legislativos, por lo que se entiende apropiado mantener una delimitación entre las acciones convencionales y las contractuales respecto de la relación Estado-inversor extranjero. Se precisa establecer tal posibilidad de forma excepcional para determinadas situaciones. Sin duda, es necesario contar con una aclaración sobre qué acciones corresponden a la actuación del Estado en sus relaciones contractuales, tanto como sujeto público revestido de *imperium*, como sujeto privado en igualdad de condiciones respecto del particular con el que contrata, lo que incluso podrá abrir puertas a otros métodos de resolución de los conflictos. De igual modo, deberían delimitarse qué circunstancias o materias podrían elevar las relaciones contractuales al ámbito internacional y cuáles deberían ser enteramente internas, lo que se podría hacer, incluso, a través de las cláusulas paraguas. En este aspecto juega un papel muy importante la colaboración interestatal, el compartimiento de información, la vinculación de instituciones nacionales del Estado receptor de la inversión con instituciones del otro Estado contratante, así como la asesoría previa y posterior del inversor de manera que este conozca todos los espectros jurídicos relacionados con la actividad que pretenda desarrollar en el país receptor.

[978] GARCÍA RODRÍGUEZ, Isabel, *La protección de las inversiones exteriores*, *op. cit.*, pág. 317. Expone que entre los máximos defensores de la posibilidad de elevar los contratos Estado-inversor a la esfera internacional, VERDROSS sostiene que la aplicación del Derecho interno no es la correcta, a razón de que una de las partes no es sujeto de Derecho privado, sino de Derecho internacional. Por lo que entiende que un contrato entre un Estado y un particular, en igualdad de condiciones, que se someta al arbitraje internacional, no es un contrato regulado por la ley interna del Estado, ni tampoco es un tratado internacional, sino que pertenece a un tercer grupo insertado en un nuevo orden legal creado entre las partes por medio de un contrato.

[979] BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo, "Enemigos íntimos, el arbitraje y los contratos administrativos"…, *op. cit.*, págs. 223 y 224. En ese mismo sentido, PERRONE, Nicolás M., "Los derechos de los inversores extranjeros sobre la tierra según los tratados de protección de inversiones: una visión desde Latinoamérica", *op. cit.*, pág. 289.

A pesar de todo lo dicho, el Estado dominicano presenta una postura de reconocimiento del arbitraje nacional e internacional, como mecanismo efectivo para la resolución de los conflictos, incluyendo las controversias contractuales. Ello es así que el Poder Ejecutivo ha manifestado, mediante la adopción de proyectos de ley, su deseo de otorgar reconocimiento constitucional al consentimiento de someterse a procesos arbitrales, nacionales e internacionales, ante conflictos contractuales. Una posibilidad contenida en determinadas leyes, lo que muestra una actitud positiva hacia los tribunales arbitrales internacionales como el CIADI[980], así como a las resoluciones contractuales Estado-inversor en una esfera internacional, abandonando definitivamente la Doctrina Calvo o cualquier otro lineamiento proteccionista[981]. No obstante ello, el Estado dominicano se reserva la jurisdicción de los asuntos de interés general, considerando determinadas causas no arbitrales y restringiendo la ejecución de los laudos resultantes en dado caso, específicamente aquellos contrarios al orden público o sobre asuntos excluidos por la Ley de arbitraje comercial dominicana 489-08[982].

Conforme con el marco jurídico dominicano, con arreglo al artículo 1 de la Ley 489-08, se entiende por arbitraje internacional "aquel en el que las partes participantes, al momento de la celebración del mismo, tienen domicilios en Estados diferentes; fuera de la República Dominicana, o el lugar de ejecución de las obligaciones comerciales esenciales es un Estado distinto al de su domicilio". Determinados autores explican que en esta definición, no se hace distinción entre contratos civiles, comerciales o administrativos, por lo que cualquier tipo de contrato celebrado por los Estados puede ser internacional, y por ende, susceptible de arbitraje[983]. De todo lo anterior es preciso destacar además que en materia de inversión inmobiliaria, especialmente inversión extranjera directa, el Estado debe preservar el interés público y el territorio como

[980] FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, "América Latina y el arbitraje de inversiones: ¿matrimonio de amor o matrimonio de conveniencia?", *op. cit.,* pág. 34. Afirma que una gran parte de los Estados de América Latina siguen manteniendo una fidelidad bastante apreciable al modelo de arbitraje internacional Estado-inversor, incluso hacia el CIADI. Entre los cuales por lo visto se puede señalar la República Dominicana.

[981] HEADRICK, William C. y ÁLVAREZ VALDEZ, Francisco, "El arbitraje internacional en la República Dominicana", *op. cit.,* pág. 488.

[982] Ley No. 489-08, sobre arbitraje comercial en la República Dominicana, de fecha 19 de diciembre del 2008, específicamente la referida Ley establece en su artículo 45 que: "se podrá denegar el reconocimiento o la ejecución de un laudo arbitral, cualquiera que sea el país en que se haya dictado cuando se pruebe ante el tribunal que: a) una de las partes estaba afectada por alguna incapacidad, o que dicho acuerdo no es válido en virtud de la ley a que las partes lo han sometido, o si nada se hubiera indicado a este respecto, en virtud de la ley del país en que se haya dictado el laudo; b) cuando ha habido inobservancia del debido proceso, que se haya traducido en violación al derecho de defensa; c) el laudo arbitral se refiera a una controversia no prevista en el acuerdo de arbitraje, o contiene decisiones que se exceden de los términos del acuerdo de arbitraje; d) cuando la constitución del tribunal arbitral o el procedimiento arbitral no se han ajustado al acuerdo celebrado por las partes, o en defecto no se haya ajustado a la ley del país donde se efectuó el arbitraje; e) el laudo arbitral no es aún obligatorio para las partes o ha sido anulado o suspendido por una autoridad competente de un país en que ha sido dictado el laudo; f) cundo según la ley de la República Dominicana, el objeto de la controversia no es susceptible de solución por vía de arbitraje; o g) cuando el reconocimiento o la ejecución del laudo fuesen contrarios al orden público de la República Dominicana".

[983] HEADRICK, William C. y ÁLVAREZ VALDEZ, Francisco, "El arbitraje internacional en la República Dominicana", *op. cit.,* págs. 504-506.

elemento del Estado, por tanto los conflictos que de estas inversiones deriven, aunque se conozcan en el plano internacional, deben respetar la integridad del territorio y las normas internas que lo regulen, ocupándose únicamente del cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el Estado en su caso, de las indemnizaciones a las que dieren lugar.

Por otra parte, los inversores extranjeros, aunque se encuentran relacionados con el Estado receptor de la inversión debido a que invierten en su territorio y de acuerdo con sus leyes, no siempre concretizan inversiones con el gobierno del Estado anfitrión directamente, sino que suelen asociarse con inversores nacionales para el emprendimiento de negocios privados, ya sea porque así lo exige la ley del Estado receptor o porque así lo prefieran en atención a sus intereses comerciales. En este caso, demás estaría decir que las controversias privadas que surjan de estas asociaciones han de resolverse ante los medios dispuestos para las relaciones privadas, sea en el contexto nacional o internacional. Para algunos autores, la estructuración de negocios mediante vehículos jurídicos en participación con los inversores locales del Estado en que se desarrolla la inversión puede también resultar una medida adicional de protección para la inversión; por ejemplo, la aplicación de mecanismos contractuales como la opción de venta ejercida por el socio extranjero frente al socio local ante supuestos de cambios de circunstancias esenciales en la inversión[984].

A diferencia de las relaciones directas entre inversores extranjeros e inversores nacionales, quienes tienen igualmente las vías del arbitraje internacional abiertas, en su caso, el arbitraje comercial internacional, institucional o *ad-hoc*, de haberlo convenido; los inversores extranjeros cuentan con un mejor escenario en los casos en que las controversias hayan surgido entre estos y el Estado receptor de la inversión, desde el punto de vista de la posibilidad de poder resolver sus diferencias contractuales con arreglo a mecanismos y foros internacionales, en caso de que un BIT o TLC así lo estipule. Incluso, sin que se exija la existencia de una relación directa entre estos, pues con el dictamen de una medida regulatoria que atente contra los derechos que se les haya reconocido en un acuerdo de inversión bastará para habilitar su resolución en distintas vías, siempre que el Estado hubiere adelantado su consentimiento para ello. Aunque, como se ha dicho, la cuestión podría ser debatida cuando las diferencias surgidas entre el Estado y el inversor no respondan a las contenidas en los BITs, sino a relaciones en igualdad de condiciones en las que el Estado actúe como sujeto privado desprovisto de imperio.

[984] GARCÍA-FIGUERAS, Hermenegildo Altozano, *La protección de las inversiones españolas en el exterior*, *op. cit.*, pág. 143.

2. MARCO JURÍDICO FISCAL DE LAS INVERSIONES EXTRANJERAS

2.1 Exenciones y obligaciones fiscales de la inversión inmobiliaria

Tal cual se ha dicho, la República Dominicana dispone de un atractivo programa dirigido a captar inversión extranjera, regulado de manera especial en distintas disposiciones jurídicas conforme a la materia de que se trata. Aunque ciertamente el Estado dominicano participa como ente proactivo en cuanto a la captación de inversión extranjera y comprende que los incentivos fiscales figuran como accesorios ante la decisión de elección de un destino de inversión, ha procurado mantener incentivada, en la parte fiscal, todo tipo de inversión que esté estrechamente relacionada con el desarrollo de las áreas más precarias del país o afines a los objetivos nacionales. No obstante, se ha dejado a un lado el sector inmobiliario y sus diferentes ofertas de inversión, especialmente la inversión, directa e indirecta, en proyectos inmobiliarios económicos desarrollados a través de la novedosa estructura del fideicomiso.

En cuanto a la inversión inmobiliaria se refiere, podría analizarse tanto desde un aspecto individual como empresarial, que podría comprender, en cuanto a la inversión directa se refiere, desde la simple adquisición de un inmueble en suelo dominicano por parte de un extranjero, hasta la explotación y desarrollo de proyectos inmobiliarios a nivel empresarial. Para ambas modalidades de inversión el Estado prevé un trato jurídico-tributario en igualdad con los inversores nacionales. Tratándose de actividades necesariamente fiscalizadas, será el volumen de la inversión, junto a los vehículos jurídicos utilizados, los que marquen la diferencia y les concedan exenciones a los inversores, extranjeros o locales, y/o adquirentes de inmuebles. Además, con la entrada en vigor de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, el legislador amplia las opciones de inversión, aunque mediante ofertas indirectas, en su mayoría, pues se introducen nuevos instrumentos hipotecarios; se refuerza la titularización; los valores de oferta pública e incluso el desarrollo de todo tipo de fideicomiso inmobiliario.

Los inmuebles en la República Dominicana, por regla general, están sujetos al pago del impuesto sobre los activos[985], para personas jurídicas, y a un impuesto sobre el patrimonio inmobiliario para personas físicas, el cual corresponde al uno por ciento (1%) a razón de la tenencia o cúmulo de ellos siempre que el valor supere el monto

[985] Ver artículos 401 y siguientes de la Ley No.11-92, Código Tributario de la República Dominicana, de fecha 26 de marzo del 1992, publicado en la *Gaceta Oficial* No. 9835. Para los fines de este impuesto se entiende por activo imponible el valor total de los activos, incluyendo de manera expresa los inmuebles, que figuran en el balance general del contribuyente, no ajustados por inflación y luego de aplicada la deducción por depreciación, amortización y reservas para cuentas incobrables. Se exceptúan de la base imponible de este impuesto las inversiones accionarias en otras compañías, los terrenos ubicados en zonas rurales los inmuebles por naturaleza de las explotaciones agropecuarias y los impuestos adelantados o anticipos.

establecido por la autoridad fiscalizadora[986]. De igual modo, el traspaso de los bienes inmuebles se encuentra sujeto al pago de un impuesto por transferencia equivalente a un tres por ciento (3%) del valor de la venta del inmueble. En ese mismo sentido, su comercialización o la prestación de servicios relacionados, se encuentra sujeto al pago de impuestos sobre la transferencia de bienes industrializados y servicios (ITBIS), en la actualidad fijado en un dieciocho por ciento (18%) del total facturado. Estos impuestos aunque no pueden ser esquivados, igual pueden representar los más significativos al respecto, pudiendo disfrutar el inversor de vastas exenciones, según la estructura jurídica que escoja para operar el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al respecto, para ciertos casos como el desarrollo de proyectos habitacionales mediante la institución del fideicomiso, la administración tributaria dominicana, en cumplimiento de la Ley 189-11, exime del pago de distintos impuestos relacionados con el desarrollo de viviendas siempre que estos proyectos entren en los rangos estimulados, viviendas económicas.

Ahora bien, aunque ciertamente uno de los ataques al uso de la figura del fideicomiso consiste en los altos costes impositivos derivados de la necesidad de transferir la titularidad, de los bienes que constituyen su patrimonio, a un tercero, el fiduciario, para la administración de los bienes fideicomitidos, que exige la normativa dominicana. Sin embargo, la reposición de los bienes o devolución de la titularidad de los mismos al beneficiario parte del acto de fideicomiso, o a los fideicomisarios señalados no supondrían la doble imposición fiscal, ya que la Administración consideraría el cumplimiento de la encomienda o la materialización de los actos que originaron en principio la trasmisión de los referidos bienes[987], incluso así lo establece el artículo 46, párrafo I, de la Ley 189-11. Por otra parte, podría decirse que la seguridad y los beneficios que proporciona la estructura del fideicommisum compensa los costos o los transforma en ganancias.

En lo que a la actividad de la construcción respecta, la Norma General 07-2007[988], en su artículo 1, permite a los inversores o desarrolladores dedicados a la construcción y venta de inmuebles, solicitar la exención temporal del impuesto sobre los activos, al considerar que en el transcurso del desarrollo de la obra, aunque existe el terreno, el mismo se encuentra en fase transitoria generadora de gastos, por lo que aquellas empresas dedicadas a la construcción que estén realizando o pretendan iniciar proyectos de construcción, podrán solicitar la autorización de exención del referido impuesto. El Código tributario de la República dominicana al respecto establece en su

[986] En la actualidad son gravados con el referido impuesto aquellos inmuebles que no gozan de ninguna exención y a la vez poseen un valor conjunto superior a RD$7,138,384.80 una equivalencia de 123, 139.29€ (tasa del día 10 de enero del 2018 según el Banco Central de la República Dominicana).

[987] Ver artículos 16 y siguientes de la Norma General No. 02-12, dada por la Dirección General de Impuesto Internos, sobre el régimen tributario del fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 24 de agosto del 2012.

[988] Norma General No. 07-2007 de la Dirección General de Impuestos Internos, de fecha 26 de junio del año 2007.

artículo 406, que "están exentas del pago del impuesto sobre activos, las personas jurídicas que, por aplicación de este Código, leyes especiales o contratos aprobados por el Congreso Nacional, estén totalmente exentas del pago del Impuesto Sobre la Renta", a lo que se añade, según su párrafo I, que "las inversiones definidas reglamentariamente por la DGII como de capital intensivo, clasificadas atendiendo al tipo de empresa, o aquellas inversiones que por la naturaleza de su actividad tengan un ciclo de instalación, producción e inicio de operaciones mayor de un (1) año, realizadas por empresas nuevas o no, podrán beneficiarse de una exclusión temporal de sus activos de la base imponible de este impuesto, siempre que éstos sean nuevos o reputados como de capital intensivo, debiendo demostrar la empresa que sus activos califican como nuevos o provienen de una inversión de capital intensivo de acuerdo a los criterios definidos en el reglamento". Lo anterior compone un escenario fiscal nacional atractivo para la inversión inmobiliaria extranjera, no obstante se carece de instrumentos internacionales en la materia.

2.2 Incentivo a la adquisición inmobiliaria a través del Bono de primera vivienda, oportunidad de alza de la demanda para los inversores del mercado inmobiliario

La administración tributaria dominicana, conforme a la Ley de desarrollo hipotecario y fideicomiso, deberá compensar a aquellos adquirentes de unidades habitacionales de bajo costo, desarrolladas a través de proyectos estructurados a través de fideicomisos inmobiliarios, que cumplan con los requisitos establecidos[989]. Dicha prestación se refiere a la devolución del costo estándar de los materiales y servicios relacionados con la construcción del bien adquirido. La referida compensación se tramitará directamente entre la fiduciaria y la administración tributaria, suma que podría aplicarse tanto al monto inicial de la vivienda adquirida, como a la financiación hipotecaria requerida en caso de haberse completado el referido inicial[990].

De manera específica, el artículo 131 de la Ley 189-11, establece que "los fideicomisos para la construcción creados para el desarrollo de proyectos de viviendas de bajo costo debidamente calificados, quedarán exentos del pago de un cien por ciento (100%) de los impuestos a la transferencia de bienes industrializados y servicios, ITBIS, de manera que los fideicomisos para la construcción de proyectos de viviendas de bajo costo, acreditados por el INVI, tendrán derecho a una compensación del ITBIS,

[989] Entre los principales, conforme al título tercero de la Ley 189-11: a) Constituido del fideicomiso conforme a las leyes de la República Dominica; b) Contar con la acreditación de los proyectos de viviendas de bajo costo por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI); c) Que las unidades resultantes tengan un precio de venta igual o inferior a lo estipulado por la Ley y las actualizaciones de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), según ajustes por inflación; y d) que se ajunten a los parámetros de construcción establecidos por las normativas institucionales.

[990] Ver artículos 23 y siguientes de la Norma General No. 02-12, dada por la Dirección General de Impuesto Internos, sobre el régimen tributario del fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 24 de agosto del 2012.

pagado en el proceso de construcción de la vivienda, que servirá como parte del inicial en la adquisición de la vivienda de bajo costo. El valor de la compensación será calculado sobre la base del costo estándar de materiales y servicios sujetos al ITBIS que forman parte de la construcción de la vivienda. Este valor podrá ser actualizado cada año por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), en coordinación con la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). El adquiriente deberá solicitar la compensación al momento de suscribir el contrato definitivo de venta".

Por otra parte, la referida Ley en sus artículos 45 y siguientes también concede exenciones directas a los desarrolladores o promotores inmobiliarios que operen bajo la estructura del fideicomiso inmobiliario destacando, dentro de estas exenciones, la del impuesto sobre la renta, pues el artículo 47 establece que "las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio fideicomitido, 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". Ello con excepción del impuesto que corresponda sobre bienes inmuebles que formen parte de esos activos y los impuestos sobre las ganancias de capital producto de la enajenación de activos de capital. No obstante, para los fideicomisos de oferta pública, estos estarán exentos del pago de cualquier impuesto sobre bienes inmuebles, activos y sobre las ganancias de capital producto de su enajenación.

Tal cual se aprecia, la Ley 189-11, en sus artículos 47 y 131, contempla una doble exención fiscal respecto de los bienes inmuebles desarrollados bajo estructuras de fideicomisos inmobiliarios de bajo costo y especialmente para aquellos casos específicos en los que apliquen sus disposiciones. Por una parte, concede estímulos fiscales a los constructores y desarrolladores inmobiliarios, que van desde la cancelación de las tasas de registro de dicha estructura hasta la liberación del pago de determinados impuestos como el de renta o aquellos sobre las ganancias de capital, resultantes de la enajenación de unidades habitacionales de bajo costo a través del desarrollo de fideicomisos inmobiliarios; y, por otra parte, concede incentivos al adquirente, entre estos, principalmente, la compensación o devolución de los impuestos pagados por el constructor respecto a la construcción de la unidades de bajo costo adquiridas (bono ITBIS o bono de primera vivienda) y el bono tierra en caso de que los proyectos se hayan construido en terrenos aportados por el Estado dominicano.

Aunque la exención del pago del ITBIS o compensación tributaria por la adquisición de una primera vivienda para uso residencial, correspondiente a los gastos de construcción de una vivienda considerada de bajo costo, se traduce como beneficio directo de los adquirentes finales de las unidades resultantes de los proyectos habitacionales de bajo costo, desarrollados a través de estructuras del fideicomiso inmobiliario; este resulta a la vez un incentivo a la inversión, toda vez que amplía el

rango de la posible población interesada en adquirir viviendas, garantizando una mayor demanda para el inversor miembro de un grupo desarrollador. A ello se suma la liquidez y garantía del pago que representa dicho bono para el desarrollador o la entidad financiera que otorgue el crédito, según corresponda, pues serán estos quienes reciban, directamente de la Administración pública, el bono concedido al adquirente en concepto de avance o abono al costo total de la vivienda o hipoteca, según se trate.

2.3 La doble imposición fiscal de las inversiones inmobiliarias extranjeras.

Como se ha señalado, la globalización económica ha integrado un mercado muy amplio, especialmente en los sectores comercial, financiero y empresarial, que tiene lugar, entre tanto, a razón de la libre circulación de capital a nivel mundial; junto a la apertura del mercado local de las economías en vías de desarrollo a la inversión extranjera. No obstante, los Estados se pueden ver afectados, imposibilitados o limitados[991] en cuanto al ejercicio de sus facultades impositivas cuando se trata de operaciones que tienen lugar en distintos territorios; o incluso, estas mismas operaciones pueden quedar afectas en distintos Estados[992]. Debido a lo anterior, un número importante de Estados, en pro de dinamizar el comercio internacional y reducir los posibles conflictos fiscales, han convenido solucionar las diferencias impositivas, aunque sea renunciando a una parte de su capacidad tributaria, para poder someter todas las actividades comerciales o generadoras de riquezas a los tributos correspondientes, según las políticas fiscales internas de cada Estado. Para ello recurren, principalmente, a los convenios para evitar la doble imposición fiscal, como instrumentos jurídicos habilitantes[993]. Estos constituyen en la actualidad la fuente principal del Derecho tributario respecto de los diferentes Estados integrantes de la Comunidad Internacional[994].

Estos convenios pueden definirse como tratados internacionales, de carácter bilateral, a través de los cuales los Estados ordenan las relaciones fiscales que tienen lugar respecto de las transacciones entre los residentes de ambos países[995]. De lo

---

[991] CAAMAÑO ANIDO, Miguel A. y CALDERÓN CARRERO, José Manuel, "Globalización económica y poder tributario: ¿Hacia un nuevo derecho tributario?", *Revista Española de Derecho Financiero*, No. 114, 2002, págs. 179-209.

[992] CALDERÓN CARRERO, José Manuel, "La doble imposición internacional y los métodos para su eliminación", en SERRANO ANTÓN, Fernando (Dir.), *Fiscalidad internacional*, segunda edición, Barcelona: Centro de Estudios Financieros, 2005, pág. 277.

[993] SÁNCHEZ JIMÉNEZ, María Ángeles, *La doble imposición internacional en la Unión Europea*, Madrid: La Ley, S.A, 1995, págs. 25-27.

[994] CALDERÓN CARRERO, José Manuel y MARTÍN JIMÉNEZ, Adolfo J., "Los tratados internacionales, los convenios de doble imposición en el ordenamiento español: naturaleza, efectos e interpretación", en CARMONA FERNÁNDEZ, Néstor (coord.), *Convenios fiscales internacionales y fiscalidad en la Unión Europea*, Valencia: Wolters Kluwer España, S.A., 2013, pág. 41.

[995] CALDERÓN CARRERO, José Manuel y MARTÍN JIMÉNEZ, Adolfo J., "Los tratados internacionales, los convenios de doble imposición en el ordenamiento español: naturaleza, efectos e interpretación", *op. cit.*, pág. 42.

anterior se puede extraer que se trata de convenios de naturaleza bilateral e internacional, que al mismo tiempo forman parte del ordenamiento interno de los Estados signatarios. Para estos la información es el eje principal, pues los Estados requieren de datos prácticos y facultativos para poder actuar y procurar que no ocurran abusos[996], tanto respecto de los intereses de los sujetos participantes en transacciones internacionales, los inversores extranjeros, como de los de los Estados mismos[997]. De tal manera que los principales modelos de convenios sobre doble imposición contemplan la información como elemento esencial para su efectividad, permitiéndoles a ambos Estados combatir contra la evasión[998] y discriminación entre contribuyentes[999], al tiempo de no cargar doblemente a los inversores o sujetos fiscales[1000]; sobre la base de que los impuestos deben pagarse[1001] al menos una vez[1002]. Estos convenios se

[996] CALDERÓN CARRERO, José Manuel, "La doble imposición internacional y los métodos para su eliminación", en SERRANO ANTÓN Fernando (Dir.), *Fiscalidad internacional*, segunda edición, Barcelona: Centro de Estudios Financieros, 2005, págs. 274-277. Sostiene que la doble imposición internacional se puede definir como un fenómeno jurídico-tributario de carácter internacional que estriba en la exacción de dos o más Estados diferentes, de dos o más impuestos idénticos o análogos, sobre un mismo objeto imponible, recayendo sobre un mismo sujeto pasivo y en relación a un mismo periodo de tiempo. En definitiva, la doble imposición internacional exige la concurrencia de impuestos de naturaleza idéntica que recaigan sobre un mismo objeto imponible, por lo que su origen radica en la yuxtaposición descoordinada de soberanías fiscales de diferentes Estados sobre sujetos pasivos que operan de forma transnacional. El referido Autor sintetiza (al citar a su vez a OWENS E., *The foreign tax Credit*, Harvard Law School, Cambridge, 1961 y OWENS/FORRY, "Can the foreign tax credit be shifted by agreement?", *Journal of Taxations*, No. 3, volumen 31, 1969) que "concurre la doble imposición internacional cuando el titular de la capacidad económica definida en el hecho imponible de los gravámenes concurrentes es la misma persona". En ese mismo sentido, E.V.K. FRITZ, Gerald, Developing countries and multilateral investments negotiations"…, *op. cit.*, págs. 62 y 63, sostiene que *"closer international collaboration even within the existing DTT network by sharing information and permitting joint actions could increase the fiscal resources available to developing countries dramatically. Further bienefits would stem from this, including: disincentives to capital flight, increased fiscal and macroeconomic stability, and greater resources available for poverty alleviation*. "Una colaboración internacional más estrecha, incluso dentro de la red de acuerdos existentes, al compartir información y permitir acciones conjuntas podría aumentar drásticamente los recursos fiscales disponibles para los países en desarrollo. A lo que se pueden agregar beneficios adicionales, incluyendo: desincentivo a la fuga de capitales, una mayor estabilidad fiscal y macroeconómica, y mayores recursos disponibles para aliviar la pobreza" (traducción propia).

[997] CALDERÓN CARRERO, José Manuel, "intercambio de información", en CARMONA FERNÁNDEZ, Néstor (coord.), *Convenios fiscales internacionales y fiscalidad en la Unión Europea*, Valencia: Wolters Kluwer España, S.A., 2013, pág.711.

[998] ROSEMBUJ, Tulio, *Intercambio internacional de información tributaria*, Barcelona: Edicions Universitat de Barcelona, 2001, pág. 46.

[999] ROSEMBUJ , Tulio, *La crisis financiera y el arbitraje fiscal internacional*, Barcelona: Editorial el Fisco, 2011, pág. 184.

[1000] NACIONES UNIDAS, "El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo", Nueva York, UNCTAD, 2009, pág. 18. Explica que los acuerdos internacionales sobre tributación se refieren ante todo a la eliminación de la doble tributación, pero también sirven a otros fines, como el establecimiento de normas de no discriminación, la prevención de la evasión fiscal, el arbitraje y la solución de diferencia. Haciendo a su vez referencia a la UNCTAD, "Taxation", *Chapter 21 in International Investment Agreements: Key Issues*, Volume II, New York: United Nations publication, 2004.

[1001] Estos acuerdos de igual modo pueden generar problemáticas respecto a su aprovechamiento fraudulento o tanteo de acuerdos más favorables por parte de los inversores, por lo que muchos modelos recomiendan la inclusión de cláusulas que regulen estas posibles situaciones. Aunque las normas fiscales internacionales han sido creadas a los fines de evitar la doble imposición tributaria sobre las mismas operaciones internacionales, en determinados casos, han generado efectos contrarios, como la de la

reputan obligatorios para los Estados signatarios, y en tanto que persiguen principalmente evitar el cobro doblegado de los mismos tributos, los Estados se distribuyen por medio de estos acuerdos la soberanía fiscal[1003] y los límites impositivos que tendrá cada uno[1004].

Los referidos convenios tienen lugar ante la producción de distintos impuestos sobre un mismo evento y respecto a un mismo periodo impositivo que de manera común recaen sobre la misma manifestación de riqueza[1005]. Se refieren a la situación en la que las mismas actividades se encuentran sometidas a gravámenes idénticos en dos o más impuestos que, indistintamente a su denominación, se calculen sobre la base de los mismos elementos y aspectos; lo que suele ocurrir de manera internacional con mayor frecuencia, pues cada Estado tiende a gravar de manera general unos determinados bienes y actividades enriquecedoras. Esta doble imposición internacional se da en los casos en los que confluyen a la vez poderes tributarios de dos Estados, por lo que para evitar una doble imposición estos Estados suelen firmar convenios internacionales[1006] en los que establecen las exenciones y distribución de dichos impuestos, persiguiendo, además, el intercambio de información fiscal pertinente y que toda actividad tribute, aun se produzca en el extranjero, en uno u otro Estado, o en ambos.

---

doble no imposición. Esto se debe principalmente a "la existencia de lagunas en determinadas ubicaciones, y sobre todo a partir del crecimiento de la economía globalizada del siglo XXI, caracterizada por la creciente intangibles. Por lo que ha movido a cambio, de manera que los Convenio bilaterales deben perseguir, entre tanto: un estándar mínimo con el fin de prevenir la búsqueda del tratado más favorable o *treaty shopping*; la revisión de las normas sobre el traslado de beneficios, que determinan el tratamiento fiscal de las transacciones intra grupo; el enfoque sobre el sustrato de las transacciones en lugar de su forma legal; la actualización del marco de evaluación de los efectos potencialmente perniciosos de los regímenes preferenciales introducidos por los gobiernos, haciendo especial hincapié en el régimen y estándares impositivos aplicados a la propiedad intelectual; las medidas legislativas nacionales para hacer frente a BEPS". Véase: OECD, 10 Preguntas sobre BEPS, www.oecd.org/tax/beps.htm. Así como OECD, *Additional Guidance on the Attribution of Profits to Permanent Establishments, BEPS Action 7,* 2018, www.oecd.org/tax/beps/additional-guidance-attribution-of-profits-to-a-permanent-establishment-under-beps-action7.htm

[1002] ROSEMBUJ, Tulio, *Principios globales de fiscalidad internacional*, segunda edición, Barcelona: Editorial el Fisco, 2013, pág. 163.

[1003] GUTIÉRREZ DE GANDARILLA GRAJALES, Francisco Adolfo, *El concepto tributario de establecimiento permanente*, Granada: Editorial Comares, 2010, pág. 16.

[1004] SERRANO ANTÓN, Fernando, "Los principios básicos de la fiscalidad internacional y los convenios para evitar la doble imposición internacional: historia, tipos, fines, estructuras y aplicación", en SERRANO ANTÓN, Fernando (Dir.), *Fiscalidad internacional*, segunda edición, Barcelona: Centro de Estudios Financieros, 2005, págs. 238 y 239. Para quien los CDIs poseen dos objetivos por lo general inseparables: a) la eliminación de la doble imposición internacional; y b) la prevención de la evasión fiscal.

[1005] LÓPEZ ESPADAFOR, Carlos María, *La doble imposición, problemática actual*, primera edición, Madrid: La Ley, 2012, pág. 23. En ese mismo sentido, CALDERÓN CARRERO, José Manuel, "La doble imposición internacional y los métodos para su eliminación", *op. cit.,* pág. 274; y, FALCÓN y TELLA, Ramón y PULIDO GUERRA, Elvira, *Derecho fiscal internacional*, Madrid: Marcial Pons, 2010, pág. 87.

[1006] LÓPEZ ESPADAFOR, Carlos María, *La doble imposición, problemática actual*, *op. cit.,* págs. 25, 35 y 36. En ese mismo sentido, CALDERÓN CARRERO, José Manuel, "La doble imposición internacional y los métodos para su eliminación", *op. cit.,* pág. 295.

La OCDE ha defendido la introducción y empleo de estos acuerdos de modo que ha facilitado y ofrece, junto a las Naciones Unidas, modelos de convenios tributarios sobre ingresos y capital producto de relaciones comerciales internacionales, bajo el razonamiento de que la doble carga de impuestos comparables en dos o más Estados sobre el mismo contribuyente con respecto a la misma materia y por períodos idénticos, solo puede generar efectos nocivos sobre el intercambio de bienes y servicios, así como respecto del movimiento de capital, tecnología y personas. Es por lo que subraya la importancia de eliminar los obstáculos que la doble imposición presenta para el desarrollo de las relaciones económicas entre los países[1007]. Este tipo de tratados han encontrado su desarrollo en el entorno de los Estados partes de la OCDE, de estos con Estados no partes e incluso entre Estados no pertenecientes a la referida organización, interesados, entre tanto, en solucionar el limitado alcance de los sistemas fiscales frente a la amplia libertad de desplazamiento económico de los sujetos pasivos, por lo que incitan a la cooperación fiscal internacional.

Los acuerdos para evitar la doble imposición fiscal se pueden entender para evitar "el solapamiento de la competencia tributaria de dos o más Estados"[1008]. Pues, cada Estado se encuentra revestido de soberanía fiscal y, por ello, dispone de distintos gravámenes. Es importante destacar que mediante estos convenios un Estado renuncia a su soberanía fiscal[1009], entre tanto, para atraer inversión extranjera[1010], al asegurar al

[1007] VOLGEL, Klaus, *On double taxation conventions*, tercera edición, Londres: Kluwer Law International, LTD, 1999, pág. 2. Ver además el texto introductorio del Model Tax Convention on Income and on Capital: versión condensada, OEDC Publishing, 2017 (http://dx.doi.org/10.178/mtc_cond-2017-en). *International juridical double taxation can be generally defined as the imposition of comparable taxes in two, or more, States on the same taxpayer in respect of the same subject matter and for identical periods. Its harmful effects on the exchange of goods and services and movements of capital, technology and persons are so well known that it is scarcely necessary to stress the importance of removing the obstacles the double taxation presents to the development of economic relations between countries.*

[1008] SERRANO ANTÓN, Fernando, *Fiscalidad internacional*, sexta edición, CEF, 2013, pág. 273. En ese mismo sentido, CALDERÓN CARRERO, José Manuel, "La doble imposición internacional y los métodos para su eliminación", *op. cit.*, págs. 285 y 286.

[1009] HORTALÁ I VALLÉ, Joan, "El aspecto fiscal de las inversiones internacionales", en COLLANTES GONZÁLEZ, Jorge Luis (Dir.), *Derecho Internacional Económico y las Inversiones Internacionales*, primera edición, volumen 10, segunda parte, Lima: Palestra Editores S.A.C., 2009, pág. 368.

[1010] BARTHEL, Fabián y NEUMAYER, Eric, *Competing for Scarce Foreign Capital: Spatial Dependence in the Diffusion of Double Taxation Treaties*, International Studies Quarterly, Volumen 56, diciembre 2012, págs. 645–660. Para quienes ciertamente estos tratados pueden atraer inversión extranjera que es lo que motiva a los Estados a la firma de tratados fiscales, no obstante, destacan las controversias sobre si tales tratados conducen realmente a la atracción de inversión extranjera. De igual modo, explican que los tratados fiscales tendrán mayor efectividad cuando se firman entre legislaciones simétricas, aunque predominan los acuerdos asimétricos entre Estados netamente exportadores de capital y Estados netamente importadores de capital. Citan además, análisis que encuentran efectos positivos de los Tratados de Doble imposición respecto a la atracción de capital como (Di Giovanni 2005); (Neumayer 2007) y (Barthel, Busse y Neumayer 2010). Estos últimos incluso han demostrado mediante el estudio con una muestra de la cobertura de país, que un TDI, en promedio, está asociado con un stock de IED bilateral aproximadamente a un 30% y que este efecto es aun mayor para los países en desarrollo.

inversor una tributación transparente no doblegada[1011], por lo que cede a otra soberanía la potestad de exigir los tributos provenientes de las referidas inversiones[1012]. Esto para algunos supone una desventaja, pues el país que recibe la inversión, en muchos casos, se desprende de los beneficios fiscales al cederlos al otro Estado[1013] (en caso de actuar respecto del lugar de la residencia del sujeto pasivo). Sin embargo, se entiende que el país receptor de la inversión aunque renunciare a los tributos correspondientes de las mismas, lo que no siempre es así porque se permite el tributo en ambos Estados contratantes en muchos de los casos, puede lograr grandes beneficios, más aun cuando dichas inversiones van sectorizadas y dirigidas a determinadas áreas requeridas de desarrollo. Pues, más que tributos, la inversión extranjera es capaz de brindar a la economía receptora fuentes de empleo, nuevas técnicas de producción o sistemas de gestión administrativa, la importación de nuevas tecnologías y un capital no existente a nivel nacional para el desarrollo de ciertos sectores económicos.

Los convenios para evitar la doble imposición fiscal pueden de igual modo entenderse como medidas para colocar a un determinado Estado a la vista de los inversores[1014], lo que se traduce en una estrategia más ante la fuerte competencia por el capital extranjero[1015], practicada, en su mayoría, entre los países en vía de desarrollo puramente importadores de capital. Un método al que recurren principalmente los Estados más expuestos al comercio y las relaciones internacionales y, por tanto, más dispuestos a la firma de tratados internacionales. Aunque ciertamente conlleva la pérdida de ciertas recaudaciones fiscales por parte de uno de los Estados contratantes, así como una readecuación de los sistemas impositivos. Es por esto que, de modo

---

[1011] LÓPEZ-AYLLÓN, Sergio y POSADAS URTUSUÁSTEGUI, Alejandro, "Inversión y derecho internacional de la inversión extranjera. Reflexión sobre algunas disciplinas adoptadas por México"…, *op. cit.*, pág. 334.

[1012] PROCOLOMBIA, *Guía legal para hacer negocios en Colombia*, 2016, pág. 10. La señalada guía destaca la capacidad de atracción de inversión extranjera que tienen los acuerdos para evitar la doble tributación, especialmente, ante los siguientes beneficios: a) estabilidad jurídica sobre las condiciones mínimas de operación entre residentes fiscales de dos países particulares; b) reducción de la carga tributaria efectiva consolidada, vía de acceso a tasas de retención reducidas; c) certeza respecto a la no aplicación de doble tributación sobre una misma renta; y d) la posibilidad de exonerar un ingreso determinado no solo en cabeza de la compañía operadora sino también en beneficio del inversor. En ese mismo sentido, PELÁEZ MÁRQUEZ, Mercedes, *Convenio para evitar la doble imposición fiscal internacional entre España y Argentina*, Madrid: Marcial Pons, 2004, pág. 8; explica que "una de las principales razones de ser de los Convenios para evitar la doble imposición fiscal es la del reparto de la soberanía fiscal entre ambos Estados, en el que el Estado de la fuente de la riqueza puede verse limitado, en algunas medidas, respecto del Estado de la residencia del inversor".

[1013] CAÑAS GARRIDO, Rocío, "Los Convenios para evitar la Doble Imposición Internacional", *op. cit.*, pág. 10.

[1014] CALDERÓN CARRERO, José Manuel, "La doble imposición internacional y los métodos para su eliminación", *op. cit.*, pág. 296. En ese mismo sentido, NACIONES UNIDAS, *El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo*, Nueva York, UNCTAD, 2009. Para quien los tratados sobre doble tributación parecen atribuir repercusiones positivas en las corrientes de inversión extranjera.

[1015] CAAMAÑO ANIDO, Miguel A. y CALDERÓN CARRERO, José Manuel, "Globalización económica y poder tributario: ¿Hacia un nuevo derecho tributario?", *Revista Española de Derecho Financiero*, No. 114, 2002, págs. 183-189.

general, se siguen los modelos de la OCDE, que favorecen al país de residencia[1016] del inversor como preferente para su tributación, siempre que no se trate de materias específicas, tal cual la inmobiliaria en la que se sobreponen las normativas fiscales del Estado en donde se encuentren situados[1017], por criterios de territorialidad.

Los bienes inmuebles podrían catalogarse como objeto de imposición fiscal universal, pues la tenencia de los mismos se ha asociado a cierta capacidad económica por parte de su titular[1018], en cualquiera de las formas en que se disfruten de facultades respecto de los mismos, de manera que estos ofrecen una caudalosa fuente de tributos[1019]. Por lo que no es extraño que sobre los mismos se pretendan tributos en todos los Estados y con ello existan impuestos doblegados respecto de los mismos, en cuanto a determinadas transacción internacionales. Es por cuanto, tanto los modelos de convenios, como en la mayoría de convenios materializados, se consideran normas relativas a la tributación de los bienes inmuebles[1020].

En este mismo sentido, la Convención modelo de las Naciones Unidas insta a favorecer, en general, la retención de mayores derechos tributarios en el llamado "país fuente" en virtud de un acuerdo fiscal, favoreciendo los derechos de imposición del país anfitrión de la inversión, sobre los del país de residencia del inversor. En cuanto a los impuestos que gravan las actividades y rentas derivadas de los bienes inmuebles (rentas derivadas de la utilización directa, arrendamiento o cualquier otra forma de explotación de los bienes inmuebles), este modelo de convenio, en su artículo 6, recomienda la recolección de los tributos derivados, incluyendo los ingresos procedentes de la agricultura o la silvicultura, en el Estado donde los mismos se encuentren situados. En

[1016] INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES, "Modelo de Convenio Tributario sobre la Renta y sobre el Patrimonio, versión abreviada", OCDE, 2010. Conforme al modelo de la OCDE, se considerarán residente de un país contratante: "toda persona que, en virtud de la legislación de ese Estado, esté sujeta a imposición en el mismo en razón de su domicilio, residencia, sede de dirección o cualquier otro criterio de naturaleza análoga, incluyendo también a ese Estado y a sus subdivisiones políticas o entidades locales". Por otra parte, se aclara que "cuando una persona física sea residente de ambos Estados contratantes, su situación se resolverá de la siguiente manera: a) dicha persona será considerada residente solamente del Estado donde tenga una vivienda permanente a su disposición; si tuviera una vivienda permanente a su disposición en ambos Estados, se considerará residente solamente del Estado con el que mantenga relaciones personales y económicas más estrechas (centro de intereses vitales); b) si no pudiera determinarse el Estado en el que dicha persona tiene el centro de sus intereses vitales o si no tuviera una vivienda permanente a su disposición en ninguno de los Estados, se considerará residente solamente del Estado donde more; c) si morara en ambos Estados, o no lo hiciera en ninguno de ellos, se considerará residente solamente del Estado del que sea nacional; d) si fuera nacional de ambos Estados, o no lo fuera de ninguno de ellos, las autoridades competentes de los Estados contratantes resolverán el caso de común acuerdo". En caso de las personas jurídicas, "de ser considerada residente de ambos Estados contratantes, se considerará residente solamente del Estado donde se encuentre su sede de dirección efectiva".

[1017] BARTHEL, Fabián y NEUMAYER, Eric, *Competing for Scarce Foreign Capital: Spatial Dependence in the Diffusion of Double Taxation Treaties*, *op. cit.*, págs. 645–660.

[1018] COMBARROS VILLANUEVA, Victoria Eugenia, "La fiscalidad y su incidencia en las disposiciones de la vivienda", *op. cit.*, pág. 291.

[1019] RUIBAL PEREIRA, Luz, *Los bienes inmuebles en los impuestos sobre la renta de las personas físicas residentes y no residente*s, Madrid: Centro de Estudios Financieros, 2004, pág. 9.

[1020] MORENO ARANGÜENA, Francisco Asís, "La tributación internacional de los rendimientos derivada de los bienes inmuebles", *op. cit.*, pág. 70.

esa misma línea, las ganancias de capital derivadas de la enajenación de bienes inmuebles, de acuerdo con el artículo 13, serán gravadas únicamente en el Estado en donde se encuentren sitos[1021].

De igual modo, el modelo de convenio de la OCDE, para evitar la doble imposición fiscal, a través de su artículo 6, propone que se atribuyan los tributos fiscales derivados de las rentas inmobiliarias al Estado fuente, dígase al Estado donde se encuentren situadas las propiedades generadoras de rentas[1022]. Este criterio se justifica, de manera acertada, ante la estrecha relación económica entre los bienes generadores de rentas y el Estado en donde estos se encuentran ubicados[1023]. Ahora bien, ante la amplitud que puede llegar a tener la consideración de estos bienes, los Estados pueden convenir sobre la suerte tributaria de algunos aspectos especiales, tales como las explotaciones agrícolas o forestales. En síntesis, estos convenios se refieren a las rentas devengadas por un residente de un Estado contratante respecto a los bienes inmuebles ubicados en el otro Estado contratante, respetando el concepto de propiedad inmobiliaria acordado por ambos Estados; así como sus respectivas reservas. De lo que se entiende que se pretende garantizar que la propiedad inmobiliaria, junto a la explotación amplia de los bienes comprendidos en este renglón, se graven en el Estado en el que se encuentren sitos. Por ello, se le da prioridad de potestad tributaria al Estado fuente, independientemente de que los inmuebles sean o no parte de un establecimiento permanente o empresa, y en tal caso, las rentas procederán sólo indirectamente de los bienes inmuebles[1024].

Aunque para determinadas actividades inmobiliarias, la cuestión puede resultar compleja, como las inversiones extranjeras indirectas, a través de fideicomisos de inversión inmobiliaria o REITs. Aquellos fideicomisos con pluralidad de propietarios que obtienen sus rentas, de manera principal, de la inversión a largo plazo en bienes inmuebles, y que a razón de que la mayor parte de las rentas obtenidas son distribuidas anualmente entre sus propietarios, no pagan impuestos como institución *per se*; pues tales impuestos recaen únicamente sobre los inversores de los FIIs. Un tipo de inversión que ha tomado importante fuerza a nivel global, por lo que se vienen examinando sus implicaciones[1025]. Para estas se plantea que en el caso de pequeños inversores, sin influencia en el control de las disposiciones de los FIIs y mínima relación con los bienes inmuebles, sus inversiones se consideren propiamente de cartera sin los beneficios a los que esta institución da lugar. De tal manera que las exenciones fiscales

[1021] NACIONES UNIDAS, *Convención modelo de las Naciones Unidas sobre la doble tributación entre países desarrollados y países en desarrollo*, Nueva York, 2013.
[1022] HORTALÁ I VALLÉ, Joan, "El aspecto fiscal de las inversiones internacionales", *op. cit.*, pág. 373.
[1023] OECD, *Modelo de Convenio Tributario sobre la Renta y sobre el Patrimonio*, versión abreviada, Instituto de estudios fiscales, 2010, pág. 132.
[1024] CARMONA FERNÁNDEZ, Néstor, "Rendimientos inmobiliarios", en CARMONA FERNÁNDEZ, Néstor (coord.), *Convenios fiscales internacionales y fiscalidad en la Unión Europea*, Valencia: Wolters Kluwer España, S.A., 2013, pág. 121.
[1025] OCDE, *Volumen II de la versión del Modelo editada en hojas cambiables*, París, 2009, pág. 1.

se dispongan desde el Estado donde se distribuyen y no necesariamente donde se producen las inversiones. Dígase que dichas rentas han de considerarse como dividendos y no como rentas inmobiliarias.

Sin duda, el esclarecimiento y la unificación de los tributos, respecto de las transacciones, operaciones económicas e inversiones extranjeras, puede influir en la dinamización de las economías, pues con ello se garantiza al inversor la transparencia de sus tributos y aligera su carga[1026], permitiendo que estas actividades representen una verdadera inversión[1027] con significativos beneficios[1028]. De igual modo, contribuirá al desarrollo del Estado que las recibe, tanto respecto de la entrada de capital como de los tributos que del mismo deberán surgir. Debido a ello, los Estados deben procurar un marco legal internacional claro, a través del cual sus residentes, de manera segura y ligera, afronten una carga impositiva que les permita incorporarse a la globalización económica, al comercio internacional, dentro del que se encuentra la inversión inmobiliaria, y la inversión más allá de sus fronteras, sin distinción discriminatoria entre pequeños o grandes inversores, pues deben ser las cuantías invertidas las que representen tales diferencias y no ningún otro elemento. Al respecto, hay quienes proponen ir más allá de la subscripción de acuerdos bilaterales para evitar la doble imposición fiscal, destacando las ventajas del establecimiento, así sea regional, de un marco integrado o multilateral sobre la doble imposición como alternativa a la lucha de las problemáticas que derivan de la doble imposición fiscal[1029].

[1026] BLANCO, Eduardo, CASTRO, Soledad, CUADRA, Santiago, GARCÍA, Nieves, FERRÉ, Emilio, GONZÁLEZ, *et. al*, *Estudio Comparativo de la industria de la inversión colectiva en Iberoamérica*, Madrid: Instituto Iberoamericano de Mercado de Valores, 2006, pág. 150, quienes exponen que a los fines de mitigar los efectos negativos de la doble tributación en la inversión extranjera algunos países iberoamericanos han recurrido a la firma de convenios para evitar la doble imposición fiscal, pues los mismos resultan esenciales para promover la movilización transfronteriza de capitales, ya que dotan de seguridad jurídica a los inversores y evitan la doble tributación de sus inversiones, lo que se logra al distribuir la potestad tributaria entre el Estado en donde se generan las rentas y el Estado que las recibe, el de la residencia del inversor. No obstante, destacan que la gran mayoría de los países iberoamericanos carecen de este tipo de convenios.

[1027] HORTALÁ I VALLÉ, Joan, "El aspecto fiscal de las inversiones internacionales", *op. cit.*, pág. 387.

[1028] NACIONES UNIDAS, *El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo*, Nueva York, UNCTAD, 2009, pág. 18. Ha determinado que "los tratados bilaterales para evitar la doble tributación o tratados sobre doble tributación, responden a la preocupación de los inversores extranjeros por la posibilidad de tener que tributar por los mismos ingresos en el país de origen y el país receptor", por lo que el reparto de los tributos entre los Estados relacionados es de suma importancia para los mismos. Así mismo se expone que dentro de las principales ventajas de estos tratados destaca la proporción de seguridad jurídica fiscal a los inversores, lo que podría generar nuevas oportunidades empresariales, considerándoles influyentes o atractivos positivos para la inversión extranjera a razón de su contribución a la mejora del entorno de la inversión.

[1029] SÁNCHEZ JIMÉNEZ, María Ángeles, *La doble imposición internacional en la Unión Europea*, *op. cit.*, pág. 80.

2.4 Análisis de los aspectos más relevantes de los convenios para evitar la doble tributación y la evasión fiscal firmados por la República Dominicana.

Los convenios para evitar la doble imposición fiscal, tal cual se ha visto anteriormente, son tratados bilaterales o internacionales, por medio de los cuales los Estados contratantes acuerdan determinadas imposiciones sobre tributos específicos, con la finalidad de evitar las sobreimposiciones, así como atraer mayor inversión extranjera y dinamismo económico. Son instrumentos pertenecientes al Derecho Tributario Internacional, surgidos a razón de la globalización y las crecientes relaciones transfronterizas, en el entorno económico y fiscal. De tal manera, que fungen como métodos para evitar la doble tributación, tanto en el Estado que se lleva a cabo la inversión, donde se cobran los beneficios, como en el Estado al que se destinan los beneficios, repatriación de las rentas, que de hecho suele ser de donde han provenido.

Al respecto la República Dominicana, en la actualidad, mantiene activos dos convenios en pro de evitar la doble imposición fiscal y la evasión fiscal, el Convenio para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal, firmado con Canadá[1030]; y el Convenio firmado con el Reino de España[1031], manteniendo además el compromiso de cooperación en materia tributaria en los acuerdos de libre comercio de los que es parte. Estos convenios encuentran puntos muy similares tanto en cuanto a los impuestos a los que hacen referencia y al alcance de las actividades que abarcan; como en las cláusulas de no discriminación, intercambio de información fiscal, la protección e igualdad de los contribuyentes nacionales y extranjeros y las acciones en común para evitar la evasión fiscal. De lo que se puede deducir que el Estado dominicano presenta una actitud de disposición de cooperación fiscal internacional que se comprueba con la firma, en dos ocasiones distintas, de convenios para evitar la doble tributación y que por su marcada necesidad de inversión extranjera se podría asegurar su disposición a la firma de otros convenios con distintos Estados de interés. No obstante lo anterior, a razón de la reducida cantidad de acuerdos firmados por el Estado dominicano, en comparación con otros Estados, y ante la efectividad de los mismos, se entiende necesaria una regularización tributaria de manera que se dinamice la firma de más acuerdos de este tipo[1032]; pues con ello además de transparentar y disponer de

[1030] Convenio entre la República Dominicana y Canadá para evitar la doble tributación y prevenir la evasión fiscal con respecto al impuestos sobre la renta y el patrimonio, de fecha 6 de agosto de año 1976, entrado en vigencia en fecha el primero de enero del año 1977, publicado en la *Gaceta Oficial* No. 9414.

[1031] Convenio entre el Reino de España y la República Dominicana para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuesto sobre la renta, y su protocolo, de fecha 16 de noviembre del 2011. Publicado en el *BOE* de fecha 2 de julio del año 2014, así como en la *Gaceta Oficial* No. 10750.

[1032] NACIONES UNIDAS, *Marco de política comercial: República Dominicana*, UNCTAD, Nueva York, 2017, pág. 84. La propia Naciones Unidas hace la recomendación a la República Dominica de negociar nuevos acuerdos para evitar la doble tributación con sectores prioritarios (como México y Colombia), a los fines de armonizar los compromisos tributarios de las inversiones extranjeras y empresas transnacionales con las responsabilidades frente al país receptor.

herramientas para la imposición y recolección de los tributos de manera global, se tendría acceso a una posible mayor cantidad de inversores.

2.4.1 Convenio entre la República Dominicana y Canadá para evitar la doble tributación y prevenir la evasión fiscal con respecto al impuesto sobre la renta y el patrimonio.

La República Dominicana dispone de un convenio con Canadá a los fines de evitar la doble tributación y prevenir la evasión fiscal con respecto del impuesto sobre la renta y el patrimonio. El referido convenio tiene como objeto principal reglamentar la tributación de las rentas obtenidas por los nacionales[1033] de un Estado contratante respecto a las inversiones, transacciones o producciones generadas en el otro Estado contratante, a los fines de evitar que un mismo sujeto tribute dos veces, de manera desproporcionada, por los mismos ingresos o incluso evada la debida tributación.

Debido a la importancia y afluencia que tiene la inversión inmobiliaria en el extranjero, dicho acuerdo inicia estableciendo los límites de las tributaciones respecto de los bienes inmuebles, de manera que en su artículo 6 se establece que los ingresos derivados de bienes inmobiliarios como las rentas por concepto de alquiler, o cualquier tipo de explotación, incluidos los agrícolas y forestales, tributarán en la sede fiscal del Estado en donde se encuentren dichos inmuebles. Con relación a las ganancias de la enajenación de propiedades, se ha convenido que las mismas serán tributables en el Estado en que se encuentren dichas propiedades conforme a la interpretación de su artículo 22. En cuanto a las ganancias generadas de la enajenación de bienes muebles, partes del activo de un establecimiento permanente en un Estado contratante, o aquellos que formen una base fija de la cual un residente de un Estado contratante, disponga para el ejercicio de su oficio en el otro Estado contratante, serán tributables únicamente en el Estado cuyo bien se encuentre situado. Para las ganancias producto de la enajenación de propiedades no especificadas, la regla fiscal será la de tributar en el Estado contratante del cual el enajenador es residente.

De acuerdo con las anteriores estipulaciones, se cede la recolección del tributo a la administración del Estado en el que se encuentren ubicados los inmuebles objeto de inversión[1034], evitando con ello la doble imposición respecto de los mismos beneficios. Este tipo de acuerdo puede garantizar al inversor la seguridad de un único pago respecto a los impuestos que de sus inversiones inmobiliarias deriven. De igual modo, agrega rentabilidad a este tipo de inversión para el Estado que la reciba, amparado en el

[1033] Para los fines del convenio, conforme a su artículo 3, literal h, se entiende por nacional, "toda persona física que posea la nacionalidad de uno de los Estados contratantes; o cualquier persona moral, sociedad de personas o asociación constituida de acuerdo con la legislación vigente en un Estado Contratante".

[1034] RIVAS NIETO, Estela y URQUIZU CAVALLÉ, Ángel, *Convenio para evitar la doble imposición fiscal internacional entre España y México,* Madrid: Marcial Pons, 2004, págs. 33 y 34.

criterio de la tributación en el Estado con el que se guarda mayor relación, y de manera especial para esta materia conforme a criterios de territorialidad. Por ejemplo, un inversor canadiense que adquiera un inmueble en la República Dominica, de acuerdo con este convenio, pagará los impuestos sobre la renta derivados de la explotación de este inmueble, como su arrendamiento, únicamente ante la Administración tributaria dominicana, sin que la Administración tributaria canadiense pueda cobrarle impuestos por estas ganancias en el extranjero. De esta manera, el inversor tendrá la seguridad jurídica, financiera y fiscal de cuáles serán los gastos o deducciones producto de su inversión, pudiendo estimar a precisión los posibles beneficios y sin la obligación de tributar de manera doblegada.

Sobre los beneficios empresariales, estos estarán sujetos a tributación únicamente en el Estado donde se han producido, de manera que si únicamente se ejecutan acciones de comercio o producción en uno de los Estados contratantes será en la administración fiscal de dicho Estado donde se tributaran. Ahora bien, en el caso de que la empresa llevare acabo operaciones comerciales de igual modo en el otro Estado, corresponderá tributar una proporción de los beneficios que dichas operaciones hayan dado lugar en el otro Estado. En cuanto a las ganancias producto de la enajenación de acciones de una sociedad cuyo capital consista principalmente en bienes inmuebles situados en un Estado Contratante, estas podrán ser tributables en ese Estado. En ese mismo sentido, las ganancias surgidas por enajenación de un interés en una sociedad de personas o un fideicomiso cuya propiedad consiste principalmente de bienes inmuebles situados en un Estado Contratante podrán ser tributables en ese Estado.

En cuanto a los dividendos pagados por una sociedad residente[1035] en un Estado contratante a un sujeto residente en otro Estado contratante estos podrán ser gravados en el otro Estado. De igual modo, estos dividendos pueden ser gravados en el Estado en el que reside la sociedad que paga dichos dividendos, conforme con lo estipulado por cada Estado. No obstante, cuando se trate del beneficiario efectivo, el tributo total al que se sometan tales dividendos no podrá exceder el dieciocho por ciento (18%) del monto bruto. Tomando en cuenta que los dividendos a los que se refiere este convenio en su artículo 10 son aquellos derivados de la tenencia de acciones o derechos de

[1035] Conforme con el artículo 4 del convenio en análisis, se considera residente de un Estado contratante "cualquier persona, que bajo las leyes de aquel Estado esté obligada a tributación en razón de su domicilio, residencia, sede de dirección u otro criterio de naturaleza similar". Para los casos en que una persona se considere residente de ambos Estados contratantes "será considerado como un residente del Estado contratante en el cual tenga una vivienda permanente a su disposición. Si tiene una vivienda permanente a su disposición en ambos Estados contratantes, será considerado ser residente del Estado Contratante con el cual sus relaciones personales y económicas son más importantes"… "Si viviera de manera habitual en ambos Estados o en ninguno de ellos, será considerado como un residente del Estado Contratante del cual es nacional; y si es nacional de ambos Estados o de ninguno de ellos, las autoridades competentes de los Estados contratantes arreglarán la cuestión de mutuo acuerdo". En el caso de las personas jurídicas, cuando "una sociedad se considere residente de ambos Estados contratantes, será considerada como residente del Estado Contratante del cual es nacional; y si no fuera nacional de ninguno de los Estados Contratantes, será considerada como residente del Estado contratante en el cual está situada la sede de su dirección efectiva"…

disfrute provenientes de las inversiones, distintos de los derechos de deudas. Esta misma regla será de aplicación para el pago de las regalías, dígase pagos de cualquier tipo por concepto de concesión por el uso de, o el derecho a usar, cualquier derecho de autor, patente, marca comercial, diseño o modelo, proyecto, fórmula o procedimiento secreto, o por el uso de, o el derecho a usar, equipo industrial, comercial o científico o por información concerniente a experiencia industrial, e incluye pagos de cualquier tipo con respecto a películas cinematográficas y sus derivados.

Con relación al devengo de intereses provenientes de deudas, hipotecarias o simples, generados y pagados en un Estado contratante a un residente del otro Estado contratante, podrán someterse a tributación en ambos Estados, siempre y cuando los mismos no excedan del dieciocho por ciento (18%) del monto bruto devengado y sean objeto de tributo en el otro Estado contratante. Cuando los intereses sean originarios de un Estado contratante y pagados sobre una obligación, bono u otro título semejante del gobierno de dicho Estado Contratante o de una de sus subdivisiones políticas, serán exonerados en ese Estado, siempre que el beneficiario sea un residente del otro Estado contratante. De manera que los intereses originados en la República Dominicana y pagados a un residente del Canadá serán gravados solamente en Canadá si son pagados por un préstamos hecho, garantizado o asegurado por la sociedad para la promoción de exportación; y los intereses provenientes del Canadá y pagados a un residente de la República Dominicana no son imponibles más que en la República Dominicana si son pagados en concepto de un préstamo hecho, garantizado o asegurado, por una institución dominicana designada y aprobada por los Estados contratantes.

En cuanto a las ganancias resultantes del libre ejercicio profesional de un residente de un Estado contratante en el otro, solo serán imponibles en el Estado donde llevare a acabo su ejercicio. Ello con excepción de que el beneficiario disponga de manera habitual de tales ejercicios, si su duración en el otro Estado contratante excede de cinto ochenta y tres días (183) del periodo fiscal, o si dichas rentas exceden los dos mil dólares canadienses ($2,000.00) o su equivalencia en pesos dominicanos, por lo que deberá tributar la proporción correspondiente en el otro Estado. En el caso de empleos, la tributación corresponderá únicamente al Estado donde ha sido contratado, a menos que el trabajo se lleva a cabo en el otro Estado contratante donde podrá ser también tributable.

Respecto de las pensiones y anualidades, entendidas estas últimas como sumas dinerarias pagaderas en periodos fijos, originarias en un Estado contratante y pagadas en el otro Estado contratante podrán someterse a la tributación de ese otro Estado, aunque también podrán ser gravadas en el Estado desde donde surjan. Esta regla permanece sujeta de igual manera a las demás materias que abarca el convenio a una imposición límite, en este caso los tributos totales no podrán exceder del dieciocho por ciento (18%) del monto total a recibir. Respecto a las pensiones de seguridad social y

otras similares, al igual que las alimenticias, sólo tributarán en el Estado de donde provienen de ser correspondiente.

De lo anterior puede deducirse que el método implementado para evitar la doble imposición fiscal entre los Estados contratantes ha sido el de cohibirse, uno u otro Estado, del cobro de los determinados tributos acordados en el referido convenio. De este manera, la administración canadiense se compromete a deducir los impuestos productos de los mismos beneficios, ingresos o ganancias pagaderos en el otro Estado contratante referente a beneficios generados por una industria o un comercio de dicha sociedad que operen en la República Dominicana, o por concepto de los dividendos que dicha sociedad reciba de una sociedad que es residente en la República Dominicana. Así como también se compromete a la reducción de los impuestos canadienses al momento del cálculo de los ingresos tributables por una sociedad respecto a cualquier dividendo recibido proveniente de superávit exento de una compañía afiliada extranjera residente en la República Dominicana. En ese mismo sentido, la Administración dominica deducirá del cobro de los impuestos correspondientes a las rentas obtenidas por un residente en su territorio, producto de actividades gravadas en Canadá, un importe igual al impuesto sobre la renta o el patrimonio pagados en Canadá.

2.4.2 Convenio entre el Reino de España y la República Dominicana para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta.

El Reino de España y la República Dominicana desde el año 2011 se encuentran vinculados en cuanto a ciertos aspectos fiscales. Ello se debe a que han suscrito un convenio para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta. Dicho convenio, aplicable a los residentes de los Estados contratantes[1036], se refiere a los impuestos sobre la renta[1037] exigidos en cualquiera de los Estados partes. De manera particular, los impuestos a los que se refiere dicho convenio se dividen en: a) los aplicables en España, impuesto sobre la renta de las personas físicas, impuesto sobre sociedades, impuesto sobre la renta de no residentes; y los impuestos locales sobre la renta; y b) los aplicables en la República Dominicana, impuesto sobre la renta.

[1036] De conformidad con el convenio para evitar la doble imposición fiscal entre la República Dominicana y el Reino de España, se considera residente de un Estado contratante "toda persona que, en virtud de la legislación de ese Estado, esté sujeta a imposición en el mismo por razón de su domicilio, residencia, lugar de constitución, sede de dirección o cualquier otro criterio de naturaleza análoga, incluyendo también a ese Estado y a sus subdivisiones políticas o entidades locales"…

[1037] "Se consideran impuestos sobre la Renta los que gravan la totalidad de la renta o cualquier elemento de ella, incluidos los impuestos sobre las ganancias derivadas de la enajenación de bienes muebles o inmuebles, los impuestos sobre el importe de sueldos o salarios pagados por las empresas, así como los impuestos sobre las ganancias de capital" (Artículo 2 del Convenio entre el Reino de España y la República Dominicana para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuesto sobre la renta, y su protocolo, de fecha 16 de noviembre del 2011, publicado en el *BOE* de fecha 2 de julio del año 2014 y en la *Gaceta Oficial* No. 10750).

De manera principal, se ha acordado que todas las rentas percibidas por un residente de un Estado contratante resultantes de la utilización directa, el arrendamiento, así como de cualquier otra forma de explotación de bienes inmuebles, situados en el otro Estado contratante, pueden someterse a imposición en ese otro Estado, aun se trate de las rentas derivadas de los bienes inmuebles de una persona jurídica. Por ejemplo, un inversor español que adquiera un inmueble en la República Dominica, de acuerdo a este convenio, pagará los impuestos sobre la renta derivados de la explotación de este inmueble, como su arrendamiento, únicamente ante la Administración tributaria dominicana, sin que la Administración tributaria española pueda cobrarle impuestos por estas ganancias en el extranjero. En lo que respecta a los beneficios empresariales producidos en un Estado contratante, estos se someterán a imposición en ese Estado, a no ser que la empresa realice su actividad en el otro Estado contratante por medio de un establecimiento permanente[1038] situado en él. Si la empresa realiza su actividad de dicha manera, los beneficios de la empresa pueden someterse a imposición en el otro Estado, pero sólo en la medida en que sean imputables a ese establecimiento permanente. Cuando una empresa de un Estado contratante[1039] realice su actividad en el otro Estado contratante por medio de un establecimiento permanente situado en él, en cada Estado contratante se atribuirán a dicho establecimiento permanente los beneficios que el mismo hubiera podido obtener de ser una empresa distinta y separada que realizase idénticas o similares actividades, en idénticas o similares condiciones y tratase con total independencia con la empresa de la que es establecimiento permanente[1040].

Con relación a los dividendos pagados por una sociedad residente de un Estado contratante a un residente del otro Estado contratante pueden someterse a imposición en este otro Estado, pudiendo someterse dichos dividendos de igual modo a la imposición del otro Estado, según la legislación de este último Estado, limitado a un impuesto del diez por ciento (10%) máximo en caso de tratarse de un beneficiario residente del otro Estado contratante. De manera excepcional, no podrá imponerse estos tributos, en la Administración de destino, si el acreedor de los beneficios es una empresa, que a su vez es socia, detentora de al menos setenta y cinco por ciento (75%) del capital de la

[1038] A los efectos del Convenio, se entiende por establecimiento permanente "un lugar fijo de negocios mediante el cual una empresa realiza toda o parte de su actividad". De manera particular: "a) las sedes de dirección; b) las sucursales; c) las oficinas; d) las fábricas; e) los talleres; y f) las minas, los pozos de petróleo o de gas, las canteras o cualquier otro lugar de extracción de recursos naturales". También podrán considerarse como tal "una obra o un proyecto de construcción o instalación, incluyendo las actividades de supervisión en conexión con los mismos, sólo constituyen establecimiento permanente si su duración excede de seis meses"…

[1039] A los efectos del Convenio, se entiende por empresa "al ejercicio de toda actividad o negocio", y por empresa de un Estado contratante y empresa del otro Estado contratante, respectivamente, "una empresa explotada por un residente de un Estado contratante, y una empresa explotada por un residente del otro Estado contratante".

[1040] Artículos 6 y 7 del Convenio entre el Reino de España y la República Dominicana para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuesto sobre la renta, y su protocolo, de fecha 16 de noviembre del 2011.

sociedad residente que paga tales dividendos. Previsión apropiada sobre todo para aquellas sociedades que efectúan importantes inversiones en territorios extranjeros.

Por ejemplo, si una empresa domiciliada en la República Dominicana, paga a una persona física, con domicilio en España, beneficios resultantes de una inversión, estas rentas podrán ser gravadas tanto en la Administración de origen, la República Dominicana, como en la Administración de destino, España. No obstante, cuando el beneficiario efectivo de los dividendos sea un residente del otro Estado contratante, en ese caso un residente de España, la Administración de origen, la República Dominicana, no podrá exceder el cobro de impuestos sobre el diez por ciento (10%) del importe bruto de los dividendos. Destacando que esta doble tributación no operará para los casos en que el beneficiario efectivo de los dividendos sea una empresa, residente en el otro Estad contratante, dígase una empresa con domicilio en España, que posea, directamente, al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del capital de la sociedad que paga los dividendos.

De lo anterior puede deducirse que, en el entendido de que un fideicomiso se considera una empresa, o *cuasisociedad*, los equivalentes a fideicomisos españoles (SOCIMI, FII o FI), que inviertan en fideicomisos inmobiliarios en la República Dominicana, aprovecharán, además de las exenciones y estimulaciones fiscales de la figura misma, los beneficios del convenio de para evitar la doble imposición fiscal entre la República Dominicana y el Reino de España, tributando en una sola administración los impuestos por concepto de dividendos o rentas de inversión; siempre que hayan adquirido, o más bien aportado, el setenta y cinco por cinco (75%) del patrimonio fideicomitido en calidad de fideicomitente y beneficiario. Esto último, también sería posible si la inversión se dirigiera a una empresa jurídica distinta a un fideicomiso, empero no se beneficiaría de las estimulaciones fiscales y administrativas propias de la figura del fideicomiso.

Po otra parte, los intereses o rendimientos de créditos de cualquier naturaleza procedentes de un Estado contratante y pagados a un residente del otro Estado contratante pueden someterse a imposición en ese otro Estado. No obstante, de igual modo, estos intereses pueden someterse también a imposición en el Estado contratante del que procedan, según la legislación de ese Estado, sin poder exceder dicho impuesto de un diez por ciento (10%) en caso de tratarse de un beneficiario residente del otro Estado contratante.

El referido convenio, además, se pronuncia sobre las rentas obtenidas por una persona residente de un Estado contratante por prestación de servicios realizados[1041] en

[1041] "Los servicios a los que se refiere el convenio son los de asesorías, consultorías o asistencia técnica en todas las áreas del saber, los de gestión de negocios no relacionados con la compra-venta de bienes, representación, o cualquier otro tipo de actividad que conlleve la aplicación de conocimientos o habilidades técnicas o profesionales, siempre que no estén asociados a la compra-venta de bienes"

el otro Estado contratante, que pueden someterse a imposición en el Estado mencionado en primer lugar. También pudiendo someterse a imposición en el Estado contratante en que se realicen tales servicios, de acuerdo a su legislación, sin que el tributo que se imponga pueda exceder del diez por ciento (10%) del monto bruto percibido por dichos servicios. Lo anterior, con la excepción de que la persona que obtenga la renta disponga de un establecimiento permanente en ese Estado contratante a efectos de llevar a cabo sus actividades.

En cuanto a las ganancias de capital se refiere, se ha establecido, mediante dicho convenio, que las ganancias que un residente de un Estado contratante obtenga de la enajenación de bienes inmuebles, situados en el otro Estado contratante, pueden someterse a imposición en ese otro Estado. Respecto de las ganancias las derivadas de la enajenación de bienes muebles, que formen parte del activo de un establecimiento permanente que una empresa de un Estado contratante tenga en el otro Estado contratante, comprendidas las ganancias derivadas de la enajenación de dicho establecimiento permanente, pueden someterse a imposición en ese otro Estado contratante. De tratarse de ganancias resultantes de la enajenación de acciones o de otros derechos de participación cuyo valor derive directa o indirectamente en más de un cuarenta por ciento (40%) de bienes inmuebles situados en el otro Estado contratante, pueden someterse a imposición en ese otro Estado. Las ganancias derivadas de la enajenación de cualesquiera otros bienes, sólo podrán someterse a imposición en el Estado contratante en que resida el transmitente.

A modo de ejemplo, las ganancias obtenidas por un inversor residente en España, producto de la venta de un bien inmueble situado en la República Dominicana, se somataran a imposición tributaria en el Estado en que tiene lugar, en este caso en la República Dominicana. Siguiendo el orden anterior, en caso que un inversor español enajene parte del mobiliario o de los activos de la sede de dirección o sucursal de una empresa situada en la República Dominicana, incluso de la enajenación de la misma sucursal, las rentas se somatarán a imposición tributaria en el Estado en que tiene lugar, en este caso en la República Dominicana. Por otra parte, cuando las ganancias de un inversor español, producto de la venta de acciones u otros derechos de participación, cuyo valor supere el cuarenta por ciento (40%) de bienes inmuebles situados en la República Dominicana, estas se someterán a imposición tributaria en este último Estado. De lo anterior, también, puede entenderse que el convenio estimula de manera principal las inversiones directas, tomando en cuenta los porcentajes de participación societarias que dan lugar al levantamiento de la doble imposición fiscal y con ello el aprovechamiento de estos instrumentos por parte de los inversores extranjeros.

(Artículo 13, numeral 3, del Convenio entre el Reino de España y la República Dominicana para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuesto sobre la renta, y su protocolo, de fecha 16 de noviembre del 2011).

3. RECAPITULACIONES

1. Los Tratados Bilaterales de Inversión (BITs) surgieron con el propósito de proteger los intereses de los inversores extranjeros, específicamente, de salvaguardar de prácticas expropiatorias las inversiones trasnacionales provenientes de Estados exportadores de capital y dirigidas hacia Estados en vía de desarrollo. A partir de los años 90, los Estados importadores de capital presentaron una actitud más abierta hacia la inversión extranjera y todo el ámbito internacional, accediendo a la firma de acuerdos para la promoción y protección de inversión, en los que se comprometían a proteger la inversión extranjera a cambio de atraer capital para su desarrollo. De las inversiones protegidas por los BITs, una gran parte de la nueva generación de estos acuerdos pretende excluir la inversión indirecta, de manera que se busca proteger a nivel internacional únicamente la inversión directa, procurando la reducción de su radio de protección. Lo que podría representar un problema para los nuevos mecanismos de inversión inmobiliaria extranjera que pretenden la diversificación de la inversión.

2. Si bien es cierto que los Estados con la firma de acuerdos internacionales otorgan derechos y protección a los inversores extranjeros, esperanzados en lograr atraer mayor flujo de inversión extranjera; se entiende que, además de estipular derechos, estos instrumentos han de contemplar deberes específicos para los inversores, de modo que las obligaciones asumidas por el Estado receptor de la inversión se compensen con los compromisos de los inversores. En ese mismo sentido, los referidos instrumentos deberían también contemplar derechos específicos para el Estado receptor de la inversión, sobre todo aquellos relacionados con sus facultades soberanas o las políticas de medio ambiente y conservación de los espacios naturales protegidos. Por otra parte, es propio resaltar que los Estados deben preocuparse por disponer de un marco legal nacional justo y equitativo, entre inversores nacionales y extranjeros, así como asegurarse de controlar los factores económicos, políticos, sociales e institucionales, que influyen en la atracción de inversión; pues tal como se ha visto, un marco jurídico seguro o la dotación de distintos instrumentos internacionales no es un remedio infalible e inmediato para la carencia de capital, sino más bien, un componente complementario.

3. En la actualidad, los BITs se encuentran bajo la lupa de varios Estados receptores de capital extranjero, llegando a cuestionarse tanto su funcionalidad, como las interrupciones que suponen en el ejercicio de sus soberanías. Es por lo que Estados como Bolivia, Ecuador y Venezuela han denunciado el Convenio CIADI, un referente en los BITs para la resolución de las diferencias Estado-inversor extranjero, y a raíz de ello la terminación anticipada de sus acuerdos bilaterales de inversión. Ciertamente los BITs, en especial los de la primera generación, suponen sendas responsabilidades para los Estados contratantes respecto de los inversores extranjeros, pero ello no quiere decir que la solución sea eliminarlos, sino más bien adecuarlos a las nuevas necesidades. Por ejemplo, evaluar la posibilidad de instrumentar acuerdos de inversión equilibrados, que

aborden tanto las principales preocupaciones del inversor, como las necesidades y facultades del Estado receptor de la inversión.

4. La República Dominicana no es un Estado contratante del Convenio CIADI, una condición requerida para el sometimiento de las controversias a dicho Centro, pero ello no resulta un impedimento para que las diferencias derivadas de inversiones extranjeras se sometan al CIADI, dado que todos los Estados con los que ha ratificado BITs son contratantes de dicho Convenio, y bajo este esquema es posible acogerse al Reglamento de Mecanismos Complementarios del CIADI, para la resolución de tales conflictos. De igual modo, los acuerdos de integración económica de los que es parte, especialmente el DR-CAFTA, contemplan el CIADI como tribunal arbitral para la resolución de los conflictos entre Estado e inversor extranjero, y la firma de estos acuerdos comerciales acarrea el consentimiento (en este caso anticipado) necesario para la sumisión del referido tribunal arbitral. Por tanto, los inversores procedentes de Estados partes de la integración, contratantes del Convenio CIADI, podrán someter la resolución de sus diferencias con el Estado dominicano a través del referido Centro. Ahora bien, queda el interrogante de ¿a qué se debe la inercia de la República Dominicana respecto a la ratificación del Convenio CIADI, cuando ya lo ha firmado? Lo que se podría entender, ante la nueva posición de la mayoría de los Estados respecto del arreglo de las diferencias Estado-inversor. Aun así, el Estado dominicano debería replantearse la actualización de sus instrumentos internacionales de inversión en aras a que permitan un entorno jurídico seguro entre el desarrollo de las inversiones extranjeras y los intereses del Estado.

5. En cuanto a la ley aplicable y los tribunales competentes para la resolución de los conflictos Estado-inversor, estos pueden definirse por medio de los mismos acuerdos de inversión o tratados de libre comercio, procurando la imposición de la voluntad de las partes, y a falta de esta, tiende a aplicarse la ley sustantiva del Estado en la diferencia, junto a los principio del Derecho Internacional. En lo que respecta a los tribunales competentes, se suele imponer la competencia de los internacionales respecto de los internos a razón de que su elección suele recaer sobre los inversores extranjeros, los que evitan recurrir a los tribunales nacionales que podrían verse influenciados por el propio Estado en cuestión. Estos últimos pueden ser competentes incluso ante reservas exclusivas, como los conflictos inmobiliarios. Los sistemas arbitrales internacionales mixtos Estado-inversor, a los que el Estado acepta someterse, renunciando a su inmunidad jurisdiccional, han surgido precisamente como medio de garantía para los inversores extranjeros que aseguran que los privilegios soberanos del Estado no podrían afectar los intereses del capital extranjero. Entre estos tribunales, los que pueden ser *ad-hoc* e institucionales, destaca el CIADI, capaz de resolver las diferencias Estado-inversor con arreglo a sus propias reglas institucionales, siempre que los Estados partes hayan dado su consentimiento previo. Este Centro, aunque en la actualidad es cuestionado, brinda la posibilidad de ofrecer escenarios seguros para resolver las diferencias con el Estado receptor de la inversión. No obstante

ello, respecto de determinados asuntos puede representar una amenaza para la soberanía del Estado receptor de la inversión, por lo que se entiende que tanto su organización, competencia y extensión debe limitarse.

6. Los Estados deberían apostar por modelos de acuerdos de inversión más equilibrados, en los que aun garantizándoseles a los inversores extranjeros el reconocimiento de los principios internacionales en materia de inversión extranjera, se garantice la aplicación de la regulación nacional, sin que interfiera con el derecho soberano del Estado receptor. Por ejemplo, para el arreglo de controversias la mayoría de los BITs estipula que el inversor puede acudir tanto a los tribunales nacionales, como a tribunales arbitrales internacionales, aunque de manera excluyente, a través de la llamada cláusula "*fork-in-the road*", generando un evidente escape de las resoluciones conforme al derecho interno, y ventilando el gran volumen de las controversias al ámbito internacional. Esto podía evitarse o disminuirse de exigirse el previo agotamiento de los tribunales internos antes de acudir a los tribuales arbitrales internacionales, siempre que el inversor pueda probar que se le ha denegado justicia, que la misma se desarrolla de manera lenta o que es parcial respecto del Estado. Para esta opción se tendrá que tomar en cuenta que todos los acuerdos sean similares, pues de lo contrario se podría eludir tal pretensión a través de la cláusula del trato de la nación más favorecida de existir acuerdos en los que se habilite la cláusula "*fork-in-the road"*. Incluso yendo más lejos, podrían considerarse los tribunales arbitrales internacionales centros de apelación o revisión de las decisiones internas conforme con los acuerdos internacionales existentes.

7. En otro ámbito de protección, los Convenios para evitar la doble imposición fiscal constituyen instrumentos jurídicos-tributarios esclarecedores de las cargas impositivas respecto a las relaciones comerciales o de inversión a nivel internacional. Estos se potencializan como medios para controlar las actividades comerciales que los residentes de un Estado llevaban a cabo en otros ordenamientos, permitiendo que los Estados puedan percibir los ingresos fiscales correspondientes; o en muchos de los casos evitando que se doblegue la carga fiscal de los inversores. Los Estados han decidido renunciar a una parte de su soberanía fiscal para lograr un entorno tributario equilibrado, lo que repercute, de manera positiva, en las inversiones extranjeras. En el caso de la República Dominicana, aunque el Estado parece animado a la firma de estos convenios, se podría decir que se encuentra rezagado respecto de ellos, pues a la fecha de hoy sólo se han firmado y ratificado dos de estos convenios (uno con Canadá y el otro con España). De ello se entiende que el Estado dominicano estaría perdiendo posibles recaudaciones fiscales y a la vez posible captación de inversión extranjera, debido al temor de los inversores extranjeros a enfrentarse a una doble tributación.

8. En definitiva, para poder lograr una participación activa del capital extranjero en el sector inmobiliario dominicano, especialmente en el mercado residencial, además de un marco normativo interno que ofrezca protección a la inversión, tanto en el entorno jurídico como en el fiscal, deberá brindarse a los inversores seguridad internacional en ambos planos. Para ello hace falta la firma de más acuerdos bilaterales de inversión, de nueva generación, que abarquen tanto derechos como deberes no sólo para los inversores extranjeros, sino también para el Estado receptor de la inversión, y que en ningún sentido presenten discriminación respecto de los inversores nacionales. En ese mismo sentido, los nuevos BITs que se firmen deberán contemplar la inversión indirecta, aun sea condicionada a determinados mercados o en relación a activos específicos como los inmobiliarios. Lo que quiere decir que hacen falta acuerdos de inversión más completos para los que deberán tomar en cuenta las controversias más actuales y los posibles efectos negativos de manera que estos de forma clara delimiten sus prerrogativas y cumplan con sus función esencial, que es la de promover la inversión extrajera. Por otra parte hace falta la firma de más acuerdos para evitar la doble imposición fiscal, sobre todo con Estado potenciales exportadores de capital que pueda dirigirse al sector inmobiliario.

CAPÍTULO IV
EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO COMO INSTRUMENTO ATRACTIVO DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA Y MEDIO DE ACCESO A LA VIVIENDA

Las normativas de cualquier Estado, unas más desarrolladas que otras, por lo general disponen de una lista de instituciones capaces de satisfacer las necesidades jurídico-económicas que pueda tener cualquier persona, aunque con limitaciones. Es precisamente a lo que se debe que en el entorno civil, mercantil y financiero de la mayoría de los ordenamientos latinoamericanos[1042] se haya optado por explotar la polifacética figura del fideicomiso, la estructura más elástica y singular para la organización de cualquier tipo de negocio[1043]. Esta institución jurídico-financiera es considerada como la más eficaz, en comparación con las demás instituciones jurídicas tradicionales, por sus bondades para la estructuración, desarrollo y gestión de cualquier tipo de negocio u operación económica[1044], principalmente para las inversiones, nacionales o extranjeras, canalizadas a través de distintas fuentes. Esta figura se distingue, entre tanto, por inspirar certeza y seguridad frente a los terceros, respecto a la ejecución de las operaciones para las que sirve de instrumento de materialización[1045].

Se trata de una estructura diferente de las instituciones de uso común, sobre todo por la posibilidad de brindar seguridad en las operaciones económicas en las que intervienen distintos inversores, cuyas limitaciones se determinan a razón de los objetivos de los propios constituyentes. El fideicomiso posee la particularidad de construir un patrimonio autónomo y distinto del de sus participantes, únicamente afecto a las actividades derivadas del fin mismo para el que se constituye[1046]. Dígase, que por

---

[1042] Entre los más destacados por orden alfabético: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Cuba, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Panamá, Paraguay, Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Uruguay y Venezuela. Cada uno de estos Estados han adaptado la institución del fideicomiso a sus ordenamientos jurídicos de acuerdo a sus situaciones económicas y necesidades sociales. Es por cuanto se pueden encontrar elementos comunes y a la vez cuestiones propias en los diferentes ordenamientos latinoamericanos.

[1043] GARTON, Jonathan, MOFFAT, Graham, BEAN, Gerry y PROBERT, Rebeca, *MOFFAT´S Trust Law*, sexta edición; Cambridge University Press, 2015. Amazon Kindle Edition. Citado por MORLES HERNÁNDEZ, Alfredo, "La esencia del trust o fideicomiso" (Ponencia presentada en el XXV Congreso Latinoamericano de Fideicomiso COLAFI 2016, Asbanc Lima, Perú, 12-14 de octubre de 2016), pág. 57. REMIRO VALCÁRCEL, Cecilia, "El fideicomiso como herramienta para la inversión inmobiliaria en argentina", *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, No. 13, 2006, pág. 95.

[1044] URQUIZU CAVALLÉ, Ángel, prólogo, *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Barcelona: Marcial Pons, 2010.

[1045] ALTAMIRANO, Alejandro C., "Tratamiento tributario en la República de Argentina", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, Marcial Pons, 2010, pág. 14.

[1046] La normativa dominicana considera el patrimonio resultante de la constitución de un fideicomiso como "exclusivo, independiente y separado, tanto jurídico como contablemente del patrimonio de la persona jurídica que lo administra y de cualquier otro patrimonio que esté bajo su administración, así como del patrimonio de quien lo constituye y de cualquier otra persona que pudiera tener interés en la operación para la cual fue creado". Por defecto los bienes que conforman el patrimonio fideicomitidos se consideran irrevocables e inembargables respecto a las acciones particulares de sus participantes. Ver artículo 4 de la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, de fecha 08 de agosto del 2014. Así como el

medio de esta se genera un patrimonio autónomo, separado e independiente, por lo general bajo la administración y dominio de un profesional cuyas gestiones obedecen a los objetivos perseguidos por su constituyente.

La estructura del fideicomiso en América Latina se ha venido empleando tanto en proyectos públicos como en privados, de manera que se considera apropiada para la administración de recursos aportados o captados para un fin determinado, tales como el desarrollo de programas económicos y sociales; y el incentivo a la inversión privada[1047]. La figura cuenta con gran popularidad en gran parte de Latinoamérica, sobre todo entre los inversores a la hora de emprender proyectos inmobiliarios de gran envergadura, a razón de que la misma brinda seguridad[1048], además de revelar de manera previa la factibilidad del proyecto, así como su emprendimiento a costos menores que los requeridos de manera tradicional. Esto debido a los aportes de un gran número de intervinientes y factores, entre estos constructores, propietarios de tierras, administradores, financiación y las contribuciones de los futuros adquirentes o inversores.

El desarrollo de proyectos inmobiliarios de bajo costo o de viviendas accesibles, a través de estructuras de fideicomisos inmobiliarios, con la participación pública y privada, en este último renglón donde se podría incluir la participación extranjera, puede llegar a significar un alivio para la situación de déficit habitacional que afecta a la República Dominicana. Esto a razón de que la institución jurídica del fideicomiso es capaz de amoldarse a las necesidades de los constituyentes, ofreciendo seguridad, control y estabilidad en el desarrollo de las operaciones económicas emprendidas a través del mismo. Es por cuanto se dedica espacio a su estudio, desde sus orígenes, particularidades, características y funcionamiento, hasta otros posibles aprovechamientos, en pro de sugerir una ampliación del ámbito de explotación de la figura, ya reglamentada en el país, de modo que se aproveche tanto en el entorno económico como en el aspecto social, y de manera principal en el sector inmobiliario, contemplándose la participación activa de los inversores extranjeros.

---

artículo 7, de la ley 189-11,"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".

[1047] LISOPRAWSKI, Silvio, *Fideicomisos Inmobiliarios, Oferta Pública de Fideicomisos "No Financieros"*, *op. cit.*, pág. 1425.

[1048] ALTAMIRANO, Alejandro C., "Tratamiento tributario en la República de Argentina", *op. cit.*, pág. 14.

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

1.1 Reseña histórica de la figura jurídica del fideicomiso

Al cuestionarse el origen de la figura jurídica del fideicomiso, muchos buscarían su génesis en el *common law*, por atribuírsele ser de un derivado del conocido *trust* anglosajón. No obstante, el origen de la mencionada figura se encuentra en el Derecho romano[1049], raíz jurídica del Derecho civil, pues este sistema ya había contemplado la figura desde perspectivas distintas, aunque muy similares, lo que se ha ido adecuando a los tiempos modernos, según las nuevas necesidades sociales. En definitiva, para conocer el origen de esta figura será preciso comprender su evolución aunque de forma paralela, tanto en el Derecho romano como en el inglés, sin obviar su desarrollo germánico[1050].

En el Derecho romano existieron dos instituciones que son antecedentes del fideicomiso actual "la fiducia" y "los fideicomisos testamentarios". La primera consistía en un acto *inter vivos* por medio del cual se completaba la transmisión de un bien conforme *pactum fiduciae*, donde quien recibía la propiedad se obligaba a devolverla o transmitirla a un tercero, luego de realizados ciertos fines contemplados en un *pactum*[1051]. La fiducia podía ser *cum creditore*, donde el deudor (fideicomitente y fideicomisario) transmitía, a modo de garantía, a su acreedor (fiduciario) determinados bienes (patrimonio fideicomitido) teniendo este último la obligación de restituirlos al cumplir el deudor con su obligación[1052] de pago[1053], y el derecho de retenerlos o enajenarlos sin compensación alguna en caso de incumplimiento, razón por lo que se consolidaba en él la propiedad; y *cum amico* a través de la cual se entregaba un bien a fines de que quien lo recibiera pudiera usarlo gratuitamente en su propio provecho[1054], y completados tales fines, debía retransmitirlos a su primitivo dueño[1055], usado comúnmente para cuando alguien tenía que ausentarse tiempo indeterminado, por lo que transmitía sus bienes a alguien de suma confianza otorgándole amplias facultades

---

[1049] NAVARRO MARTORELL, Mariano, *La propiedad fiduciaria*, Barcelona: Editorial Bosch, S.A., 1950, pág. 27.

[1050] Además de sustentar estos orígenes MORLES HERNÁNDEZ, Alfredo, en "La esencia del *trust* o fideicomiso", (Ponencia presentada en el XXV Congreso Latinoamericano de Fideicomiso COLAFI 2016, Asbanc Lima, Perú, 12-14 de octubre de 2016), destaca los aportes de los egipcios y los griegos; apoyando en KIPER, Claudio M. y LISOPRAWSKI, Silvio V., *Tratado de Fideicomiso*, Buenos Aires: Lexis-Nexis, Depalma, 2004, pág. 1.

[1051] NAVARRO MARTORELL, Mariano, *La propiedad fiduciaria*, *op. cit*., pág. 27.

[1052] GALGANO, Francesco, "La fiducia y el *trust*", en GALGANO, Francesco (coord.), *Atlas de derecho privado comparado* Madrid: Fundación Cultural del Notariado, 2000, pág. 324.

[1053] GALICIA AIZPURUA, Gorka, *Fiducia, leasing y reserva de dominio*, Madrid: Editorial Reus, S.A., 2014, pág. 9.

[1054] JORDANO BAREA, Juan B., *El negocio fiduciario*, Barcelona: Editora Bosch, 1959, pág. 21. En ese mismo sentido, CARCABA FERNÁNDEZ, María, *La simulación en los negocios jurídicos*, Barcelona: Librería Bosch, 1986, pág. 53.

[1055] RODRÍGUEZ-ROSADO, Bruno, *Fiducia y pacto de retro en garantía*, Barcelona: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A., 1998, pág. 16.

sobre los mismos[1056]. La segunda figura llamada *fideicommisum* consistía en un acto *mortis causa*, donde el testador (fideicomitente) buscaba favorecer a una persona incapaz de sucederlo (beneficiario o fideicomisario), por lo que rogaba a un heredero capaz (fiduciario) que fuese el ejecutor de un encargo, cuyo objeto era dar al incapaz un bien particular o parte del acervo hereditario (patrimonio fideicomitido) que de otra manera no tendría derecho a recibir[1057].

Estas figuras constituyen el antecedente más remoto del fideicomiso latino, aunque en la búsqueda de proteger al fideicomitente de la mala fe o posibles abusos de la confianza depositada en el fiduciario, se fueron deformando estas instituciones y en sí la propia figura, dando paso a otras nuevas como la prenda, el comodato, mandato, depósito y la hipoteca. En definitiva, los mecanismos de control que se fueron introduciendo al fideicomiso lo alejaron de su propia esencia, la confianza, llegando a contemplar además la remuneración del fiduciario a través de la *cuarta falcidia*, que consistía en la cuarta parte de los bienes trasmitidos, lo que aclaraba la prestación de un servicio por parte del fiduciario. Para la época de Justiniano se reglamentó el fideicomiso, no obstante prohibido por los Códigos Napoleónicos, bajo el fundamento de que era utilizado para conservar los bienes en una sola familia y que como consecuencia las grandes riquezas llegaron a concentrarse en pocas manos[1058].

En el Derecho inglés, de igual modo, dos instituciones constituyen antecedentes del fideicomiso actual, el antiguo *use* y el moderno *trust.* La primera consistía en revestir a una persona de poder jurídico de cuyo ejercicio resultaba un beneficio económico a favor de otra persona[1059]. Una persona (*settlor*) propietaria de una tierra podría transferir a otra (*feoffee to use)* el dominio de ella con el entendimiento entre las partes de que aún cuando el adquiriente fuera el dueño legítimo de la tierra otra persona (*cestui que use*), tendría el derecho de gozar y disfrutar de los beneficios y prerrogativas de verdadero propietario de dicho bien[1060]. Dicho de otra manera, el adquiriente recibía la propiedad de la cosa, pero no para su propio beneficio, sino bajo el encargo, confiando en su buena fe, de que poseyera para uso exclusivo del beneficiario que podría coincidir con el constituyente del *use*. Esta figura se implementó como alternativa a la Ley de Mano Muerta o *status of mortmain,* promulgada en Inglaterra en el año 1217, mediante la cual se declaró fuera del comercio la propiedad de la iglesia, por lo que mediante esta figura era posible transmitir a un fiduciario bienes destinados a la obra piadosa de la iglesia como beneficiaria, así mismo se empleó a razón de la guerra de las Dos Rosas, pues debido a que los bienes de los vencidos quedaban

[1056] GARRIGUES DÍAZ-CAÑABATE, Joaquín, *Negocios Fiduciarios en Derecho mercantil*, Madrid: Editorial Civitas, S.A.,1978, pág. 22.
[1057] FREIRE V., Bettina, *El Fideicomiso, sus proyecciones en los negocios inmobiliarios*, Buenos Aires: Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma, 1997, págs. 28 y 29.
[1058] FREIRE V., Bettina, *El Fideicomiso, op. cit.*, págs. 30 y 31.
[1059] MALAGUTI, María Chiara, "El trust", en GALGANO, Francesco (coord.), *Atlas de derecho privado comparado,* Madrid: Fundación Cultural del Notariado, 2000, pág. 327.
[1060] FREIRE V., Bettina, *El Fideicomiso, op. cit.*, págs. 31 y 32.

expuestos a la confiscación de los vencedores, para evitarlo quienes participaban en las contiendas transmitían sus bienes a una persona para uso exclusivo del transmitente o de sus herederos[1061].

La institución del *use* fue atacada por razones diversas, entre estas la posibilidad de distracción del patrimonio, por lo cual el Parlamento se vio en la necesidad de terminar con el mismo por medio de la Ley 1534 la cual dispuso que toda enajenación futura comprendería los dos tipos de propiedad, la legal y la equitativa. Pero como esta figura ya estaba arraigada en la costumbre jurídica cuando se pretendió abolir, a pesar de lo resuelto por el Parlamento, la citada ley fue perdiendo fuerzas hasta convertirse en letra muerta, por lo que la dialéctica jurídica revivió la vieja institución ahora con el nombre de *trust*[1062].

La segunda figura, el *trust*, que puede decirse es la evolución propia del *use*, consiste en una relación fiduciaria con respecto a determinados bienes, por la cual la persona que los posee (*trustee)* está obligado en derecho de equidad[1063] a manejarlos en beneficio de un tercero[1064] (*cestui que trust o beneficiary*), negocio que surge como resultado de un acto de voluntad expreso de la persona que crea el *trust* (*settlor*)[1065]. Ha sido implementado para innumerables fines[1066], lícitos y conformes al orden público, abriéndose camino más allá de la institución familiar y constituyéndose en una figura jurídica de gran relevancia en los negocios, efectivo para resolver los problemas de organización, financiación, desplazamiento de riesgos, operaciones de crédito, prevención de litigios, operaciones sobre bienes raíces, urbanización, además de fungir como contrato accesorio de garantía en la cesión de bienes a favor de acreedores[1067]. En esencia, el *settlor* (fideicomitente) se desprende y transfiere determinados bienes, amparado en la confianza y bajo acto de estipulaciones, al *trustee* (fiduciario) ente esencial del *trust*, para que éste, según su experiencia y renombre los administre,

---

[1061] JAVIER PARRANDO, Alfredo,"La imposición del fideicomiso a la luz de sus diferentes modalidades" (Tesis doctoral 001502/0616, Universidad de Buenos Aires, 2005), pág. 17.
Fuente Biblioteca Digital de la Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires. Documento parte de la colección de tesis de posgrado de la Biblioteca Central Alfredo L. Palacios, http://bibliotecadigital.econ.uba.ar/download/tpos/1502-0616_ParrondoAJ.pdf, consultado en fecha 29 de mayo del 2017.

[1062] GIRALDI, Pedro Mario, *Fideicomiso*, Buenos Aires: Depalma, 1998, págs. 1-3.

[1063] FALCÓN Y TELLA, María José, "La *equity* angloamericana", *Foro Nueva Época*, No. 1, 2005, págs. 79-108. Explica que este Derecho de equidad, así como la aparición de los Tribunales de equidad se ha atribuido a la existencia del *trust* derivado de los *uses* de la época del reinado de Enrique IV.

[1064] MALAGUTI, María Chiara, "El trust", *op. cit*., pág. 330.

[1065] PULGAR EZQUERRA, Juana, *La naturaleza jurídica de los fondos de inversión mobiliaria*, Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas, S.A., 2001, págs. 47 y 48.

[1066] MAITLAND concibe el *trust* como una institución de gran elasticidad e ilimitado capaz de estructurar todo tipo de negocio a imaginar; con un alcance tan amplio como el contrato; y aun haciendo la comparativa lo considera único en el haber jurídico y muy propio del sistema anglosajón. BATIZA, Rodolfo, *Tres estudios sobre el fideicomiso*, México: Imprenta Universitaria, 1954, pág. 30. Para LEPAULLE el *trust* sirve para casi todo; y SCOTT, Austin W., afirmaba que los fines para los cuales pueden utilizarse el *trust* son tan ilimitados como pueda serlo la imaginación del abogado. MORLES HERNÁNDEZ, Alfredo, "La esencia del *trust* o fideicomiso", *op. cit.*, pág. 21.

[1067] FREIRE V., Bettina, *El Fideicomiso, op. cit*., págs. 31-36.

acrecente y desarrolle, en provecho del *cestui que trust o beneficiary* (beneficiario o fideicomisario)[1068].

Ahora bien, independientemente de lo anterior y de la relación que guardan las figuras que constituyen la fuente histórica del fideicomiso latinoamericano actual, es importante aclarar que debido a la naturaleza particular de estos sistemas, a razón de lo ya controvertido por reconocidos autores[1069], los mismos no se reconocen relación directa alguna entre sí más que el elemento en común de la confianza[1070]. Esto es así que en estas misma figuras se encuentran marcadas diferencias que contraponen su esencia, entre tantas por señalar algunas: la fiducia romana *cum amico* podía constituirse por acto unilateral, y en la fiducia romana *cum creditore* el acreedor (fiduciario) podía beneficiarse o apropiarse de manera definitiva de los bienes transferidos en caso de no completarse la obligación, lo que le está prohibido al *trustee* (fiduciario en el sistema inglés); esto además de resaltar el reconocimiento de la titularidad dual propio del sistema inglés y ajeno al romano. Es por lo que muchos afirman que el *trust* o fideicomiso anglosajón sólo puede existir en su forma auténtica en donde está vigente el sistema dual de derechos y donde se reconocen dos especies de dominios y propietarios, particular del sistema de dominio del *common law*, por lo que pretender aplicar esencialmente esta figura en un sistema de origen romano, *civil law*, resultaría frustrante, de lo que el fideicomiso resulta inspiración no adopción de esta figura[1071].

En ese mismo sentido, el Derecho romano reconoce un sólo derecho de propiedad sobre un bien atribuido al fiduciario, en cambio, el Derecho inglés distingue una dualidad de la propiedad, legitimando la existencia de varios propietarios sobre un mismo bien, un propietario legal (*in law)* que sería el fiduciario, en este sistema *trustee*, a quien se le atribuye la propiedad formal y otro propietario en equidad (*in equity)* que sería el beneficiario, en este sistema *beneficiary*, a quien se le atribuye la propiedad material. En esencia la fiducia romana no requería una transferencia de la propiedad dominical por parte del propietario del inmueble, sino un poder para el cumplimento de una finalidad. No obstante, el *trust* anglosajón sí que experimenta una transmisión o desdoblamiento de la propiedad[1072]. Es por lo que cada legislación, practicante de la

[1068] LUPOI, Maurizio, *Trusts: a comparative study*, Cambridge Studies in International and Comparative Law, CSICL Cambridge: Cambridge University Press, 2001, pág. 178. Traducción inglés-español propia.
[1069] ALFARO, LAPAULLF, LISOPRAWSKI, KIPPER…
[1070] NASARRE AZNAR, Sergio, "Estudi del Trust Anglosaxó, en relació amb el dret immobiliari", *L' Exercici de les competències sobre dret civil de Catalunya,* ed. Area de dret civil de la Universitat de Girona, Valencia: Tirant Lo Blanch, 2002, pág. 559. En ese mismo sentido, SUÁREZ BLÁZQUEZ, Guillomo, "Triángulo histórico jurídico mágico: fideicomiso & equity & trust", *Quaestio Iuris*, No. 2, Vol. 10, 2017, pág. 972.
URQUIZU CAVALLÉ, Ángel, "Tributación de las rentas derivadas de fideicomisos latinoamericanos cuando los beneficiarios sean residentes en España", *Crónica Tributaria*, No. 136, 2010, pág. 184.
[1071] GARRIGUES DÍAZ-CAÑABATE, Joaquín, *Negocios Fiduciarios en Derecho mercantil*, *op. cit*., pág. 91.
[1072] NASARRE AZNAR, Sergio, "Estudi del *trust* anglosaxó, en relació amb el dret immobiliari", *op. cit*., pág. 559.

fiducia, ha tomado ciertas características de estas figuras básicas adaptándolas a sus legislaciones conforme a sus costumbres y necesidades jurídicas propias. Es de donde se ha creado una figura jurídica, el fideicomiso, que si bien comparte elementos similares, como la constitución de un patrimonio autónomo, también se amolda a las normativas de cada sistema[1073], por lo que aun pretendiendo lo mismo también presenta sus diferencias.

Es importante mencionar y acreditar que la fiducia moderna, además de los sistemas romano e inglés se debe a los aportes germánicos, donde se desarrolló la fiducia de manera muy similar al Derecho romano, residiendo su fundamento igualmente en la *fides* depositada en el fiduciario, con la diferencia de que el poder dado al fiduciario, *Salmann Treuhänder,* era limitado y condicionando al fin determinado, por lo que su violación conllevaba la reivindicación de la cosa por el fiduciante o sus herederos[1074]. En el Derecho germánico la fiducia consistía en un negocio jurídico de doble efecto: una fracción externa y visible, constituida por la venta transmisora de la propiedad de una cosa; y otra no revelada a terceros el pacto obligacional de devolver el bien, así como un compromiso de no disposición. Esta visión incorporaba el elemento de perfeccionar una venta efectiva y no meramente ficticia, con un desdoblamiento de dos negocios: uno real de transmisión dominical y otro meramente obligacional, por lo que la referencia que hoy la doctrina suele hacer sobre el negocio fiduciario debe entenderse hecha a esta concepción moderna de la fiducia romana. El Derecho alemán, menos formalista, acoge los negocios abstractos en virtud de los cuales la transmisión de la propiedad se verifica con la simple voluntad recíproca de las partes de procurar y recibir el dominio al margen de la existencia o validez de una causa, lo que hace posible que aunque una transferencia se verifique con fines de administración o de mera garantía, dicha transferencia sea en sí misma válida[1075].

De la evolución y raíz histórica del fideicomiso es preciso resaltar además que aunque encuentra su génesis principalmente en las instituciones romanas creadas para satisfacer la necesidad de salvaguardar ciertos bienes o apartarlos del peligro de ser inquiridos por terceros de mala fe, en pro de garantizar la materialización de una determinada actividad u objetivo; ha sido inspirada en el *trust* angloamericano de donde ha tomado los principales matices para constituirse como institución propia con sus características distintivas y especiales[1076], por lo que debe entenderse como una

[1073] BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público" (Tesis doctoral, Universidad de Salamanca, 2011), pág. 16.
[1074] NAVARRO MARTORELL, Mariano, *La propiedad fiduciaria*, *op. cit.*, pág. 40.
[1075] DE ARESPACOCHAGA, Joaquín, *El trust, la fiducia y figuras afines*, Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A., 2000, pág. 17-18.
[1076] GOICOECHEA, Ignacio, "Los instrumentos de la conferencia de La Haya de Derecho Internacional Privado que facilitan el desarrollo de los negocios internacionales y las inversiones", *Revista de la Secretaría del Tribunal Permanente de Revisión*, No. 5, 2015, pág. 54.

institución auténtica[1077]. Tal cual se puede apreciar en las legislaciones latinoamericanas, donde se conoce la figura como fideicomiso, en su gran mayoría, diferenciándola de otras instituciones jurídicas por sus atribuciones financieras y su fuero especial y particular, que lo revisten de legalidad al indicar las directrices para su constitución y funcionamiento.

1.2 Nacimiento y evolución del fideicomiso en América Latina

El fideicomiso latinoamericano encuentra su referente más próximo en el *trust*[1078] desarrollado en los Estados Unidos de América, que es la contribución más característica y valiosa proporcionada por el Derecho angloamericano a la teoría general del Derecho[1079]. La esencia del *trust* de significar una relación fiduciaria con respecto a bienes, sujetando a la persona que dispone de la posesión de los mismos a deberes y obligaciones de equidad para utilizarlos en beneficio de otra persona, lo cual surge como resultado de la manifestación de crearlo por parte de su propietario original, ha complicado y excitado, a la vez, enormemente a los juristas latinoamericanos. Esta situación obedece a la distinción conceptual anglosajona del "*legal ownership*" y

[1077] GIRALDI, Pedro Mario, *Fideicomiso*, *op. cit*., pág. 15. En contraposición a esta opinión para TEJADA MORA, J. A., "Adaptación del trust y de las Fundaciones de Interés Privado en Panamá para servicios de Latinoamérica", (Ponencia presentada en el VII Congreso Latinoamericano de Fideicomiso en Cancún, México, en octubre de 1997), publicado por Icaza, González Ruiz & Alemán, 1997, pág. 9. Quien expresa que el fideicomiso, específicamente el panameño, es una adaptación idéntica de la figura del *trust* anglosajón. Citado a su vez por SALASSA BOIX, Rodolfo R., "El fideicomiso en Panamá", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Marcial Pons, Barcelona, 2010, pág. 328. En cambio, para BELLO KNOLL, Susy Inés, *El fideicomiso público*, Buenos Aires: Marcial Pons, 2013, pág. 56, el fideicomiso latinoamericano tiene una estructura legal diferente al *trust* anglosajón o al fideicomiso romano, pero contiene algunos elementos de ambos más novedades que lo hacen visible en el marco legal de estos países.

[1078] CAMARGO MARÍN, Víctor, Derecho comercial boliviano, La paz: Graficas Thunupa, 1998, pág. 515. Para quien el fideicomiso boliviano encuentra su raíz histórica en el trust anglosajón. STEWART BALBUENA, A., *El fideicomiso como negocio fiduciario*, Lima: Grijley, 1996, pág. 180. RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio, *Los negocios fiduciarios*, Reimpresa, 2005, pág. 91. En contraposición destaca los comentarios de GARCÍA CALDERÓN quien sostiene que el origen de esta figura se encuentra en el Derecho romano. Citados a su vez por VILLCA POZO, Milenka, *Aspectos jurídico-tributarios del fideicomiso en la comunidad andina*, Barcelona: Marcial Pons, 2014, págs. 23 y 70.

[1079] GOLDSCHMINDT, Roberto y PHANOR, James Eder, *Fideicomiso en el Derecho Comparado*, Ediciones Arayú, 1954. GONZÁLEZ TORRE, Roberto, *Manual de fideicomiso en Ecuador y América Latina*, Guayaquil: Edino, 2009, pág. 18. De igual modo lo sostienen HANSMANN, Henry y MATTE, Ugo, respecto ante todo de la particularidad de esta institución de poder separar el patrimonio fideicomitido del patrimonio propio del fiduciario, salvaguardando además los derechos de terceros acreedores tanto del fiduciario como del propio fideicomiso. Ver MORLES HERNÁNDEZ, Alfredo, "La esencia del *trust* o fideicomiso", (Ponencia presentada en el XXV Congreso Latinoamericano de Fideicomiso COLAFI 2016, Asbanc Lima, Perú, 12-14 de octubre de 2016). Que a su vez cita a GALLANIS, Thomas: "The contribution of fiduciary law", en Lionel SMITH´s *The Wolds of Trust;* Cambridge University Press 2013, pág. 390. La cita se refiere a dos artículos aparecidos en 73 New York *University Law Review*, 434, y en 46 American *Journal of Comparative Law*, pág. 133. En ese mismo sentido, BELLO KNOLL, Susy Inés, *El fideicomiso público*, *op.cit.*, pág. 33, sostiene que "el *trust* ha sido considerado por muchos como uno de los aportes más formidables del Derecho inglés a la cultura jurídica universal a pesar de las dificultades de asimilación para los juristas latinos".

"*equitable ownership*"[1080], que no encuentra un sustento en nuestro Derecho civil que es una herencia del Derecho romano[1081].

Ahora bien, la influencia del *trust* anglosajón ha provocado una progresiva adaptación de esta figura, aún en territorios de *civil law*[1082]. Esto atendiendo, en muchos de los casos, a la necesidad de adoptar una figura polivalente, sencilla y funcional, que favoreciere a aquellos negocios que por alguna rigidez del *civil law*, no podían llevarse a cabo de manera eficiente en los ordenamientos de Derecho civil, o que incluso no podían ejecutarse de otra manera[1083]. Además de perseguir la creación de un instrumento jurídico capaz de llamar la atención de los inversores extranjeros[1084], a través del cual se pudieran estructurar o llevar a cabo toda clase de operaciones de negocios internacionales[1085].

El interés latinoamericano en esta figura es motivado, inicialmente, por las diversas negociaciones entre México y Estados Unidos, de finales del siglo XIX y principios del XX, con respecto a las inversiones estadounidenses en las líneas ferroviales que luego fue sustituido por el petróleo, la minería y la energía. Estas inversiones despertaron el interés en el *trust*, hasta tanto ignorado por los ordenamientos jurídicos ajenos al sistema anglosajón, por lo que se empleaban los medios jurídicos más familiares. Aunque en el año 1905 hubo presión por entidades fiduciarias estadounidenses en la implementación de esta figura, amparadas en las circunstancias de las inversiones y en el conocimiento de sus múltiples ventajas, no obtente este propósito se enfrentaba a la necesidad de admitir el desdoblamiento de la propiedad, concepto inaceptable para el Derecho civil, donde la exclusividad es uno de los atributos más definitorios del dominio. Pero aunque ciertamente no fue posible

---

[1080] CÁMARA LAPUENTE, Sergio, *La fiducia sucesoria secreta*, Madrid: Editorial Dykinson, S. L., 1996, pág. 655. Explica que la mayor diferencia entre el sistema anglosajón y el continental con relación a la institución del *trust*, es la admisión del primero a un desdoblamiento de la propiedad sobre un mismo objeto, otorgándole a dos sujetos diferentes una titularidad más formal o *legal ownership* (fiduciario), y otra más sustancial en equidad *equitable ownership* (beneficiario), esta segunda titularidad hacia funciones protectoras para el constituyente quedando amparado por los tribunales civiles y con el derecho de exigir al fiduciario el correctos apego a las instrucciones del *trust*, quedando incluso con el derecho a perseguir y reivindicar los bienes entregados sin perjuicio de las adquisiciones de terceros de buena fe. Es justamente la existencia de esta doble propiedad en el Derecho anglosajón lo que impide su adopción íntegra en los sistemas romanistas, optándose por la titularidad plena del fiduciario frente a todos, limitada únicamente por el pacto obligacional con el fideicomitente o constituyente.

[1081] GONZÁLEZ TORRE, Roberto, *Aspectos Jurídicos del Fideicomiso en Latino América*, Caracas, 2008, pág. 1.

[1082] NASARRE AZNAR, Sergio, "La regulación de la fiducia como instrumento de utilidad financiera", en GARRIDO MELERO, Martín y FURGADO ESTIVILL, Josep María (Coords.), *El patrimonio familiar, profesional y empresarial, sus protocolos*, Tomo III, Barcelona: Editorial Bosch, 2005, pág. 652.

[1083] NASARRE AZNAR, Sergio, "Los patrimonios fiduciarios y el Trust la experiencia internacional aplicada a Cataluña", en NASARRE AZNAR, Sergio y GARRIDO MELERO, Martín (coords.), *Los Patrimonios fiduciarios y el Trust*, Marcial Pons, S.A., Madrid, 2006, pág. 742.

[1084] BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público", *op. cit.*, pág. 70.

[1085] Uno de los motivos principales de ALFARO Ricardo J., al proponer la primera ley latinoamericana sobre el fideicomiso, Ley No. 9 de 1925 de Panamá. Ver MORLES HERNÁNDEZ, Alfredo, "La esencia del *trust* o fideicomiso", *op. cit*., pág. 29.

implementar el *trust* tal cual, se ha logrado desarrollar en América Latina un instituto particular: el fideicomiso[1086].

En definitiva, la figura del fideicomiso, tal cual se conoce y se ha concebido en América Latina, encuentra antecedentes directos en la figura del *trust* anglosajón, conocida, incorporada y considerada en los sistemas latinos a través de los estudios y opiniones de intérpretes ajenos a este sistema como lo fueron los juristas Ricardo J. Alfaro, panameño, y Pierre Lapaulle, francés[1087]. Los análisis jurídicos del primero, junto a la introducción de la ley de fideicomiso en el año 1925 en Panamá, acarrearon la propagación de la figura por otros ordenamientos de la región[1088], como el caso de México, que aunque ya lo había contemplado en sus leyes bancarias, y podría decirse que es la génesis del fidecomiso latinoamericano, movido por la influencia y experiencia panameña de igual forma optó por explorar e incluir la versátil figura de manera directa y particular en su ordenamiento. Es por tanto que respecto al fidecomiso, las legislaciones mexicanas y panameñas, han sido de las más consultadas por ser de las primeras en contemplarlo[1089], sirviendo de modelo o inspiración para los demás ordenamientos latinos interesados en aprovechar las novedades de que está impregnada esta figura jurídico-financiera.

En América Latina, la figura del fideicomiso goza de gran aceptación[1090], razón por cual ha sido incorporada y reconocida por una gran mayoría de los países que conforman esta demarcación, aunque adaptada a su legislación[1091] de forma que no interrumpa con sus principios normativos internos[1092]. La admisión positiva de esta figura radica principalmente en la convicción de la mayoría de estas economías de que la inversión extranjera, proveniente de economías desarrolladas (dedicando especial atención y concentración, en la inversión estadounidense) representa una fuente de incremento o inyección de capital de suma importancia para la suya[1093] propia. Es por ello que disponer de figuras jurídicas que representen garantía, dinamismo y

[1086] GIRALDI Pedro Mario, *Fideicomiso*, *op. cit.*, págs. 11-14.
[1087] DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *El Fideicomiso*, México: Editorial Porrúa, 2001, págs. 139 y 140.
[1088] GARRIGUES DÍAZ-CAÑABATE, Joaquín, *Negocios Fiduciarios en Derecho mercantil*, *op. cit*., pág. 90. En ese mismo sentido, lo sustenta SALASSA BOIX, Rodolfo R., "El fideicomiso en Panamá", *op. cit*., pág. 327. De igual modo, ROCHA NÚÑEZ, Eduardo, "El fideicomisos mexicano. Un estudio de Derecho comparado" (Tesis doctoral, Universidad Autónoma de Nuevo León, 2010), págs. 31 y 32.
[1089] REVISTA MERCADO, "Una poderosa herramienta para los negocios en el país", *Suplemento especial Fideicomiso*, *Revista Mercado*, No. 106, 2016, pág. 2.
[1090] URQUIZU CAVALLÉ, Ángel, "Tributación de las rentas derivadas de fideicomisos latinoamericanos cuando los beneficiarios sean residentes en España", *op. cit*., pág. 184.
[1091] VIRGOS SORIANO, Miguel, *El trust y el Derecho español*, Navarra: ARRANZADI, 2006, pág. 36.
[1092] ARROYO I AMAYUELAS, Esther, *El Trust en el Derecho Civil*, Barcelona: Editorial Bosch, S.A., 2007, pág. 32.
[1093] NASARRE AZNAR, Sergio, *La garantía de los valores hipotecarios*, *op. cit.*, pág. 732.

versatilidad, como el fideicomiso, ya conocidas por las grandes potencias, por lo general, representa un gran atrayente de inversión extranjera[1094].

Entre los países de América Latina que más destacan en la práctica y desarrollo del fideicomiso podríamos señalar los siguientes: Argentina[1095], Belice[1096], Bolivia[1097], Brasil[1098], Chile[1099], Colombia[1100], Costa Rica[1101], Cuba[1102], Ecuador[1103], El Salvador[1104], Guatemala[1105], Honduras[1106], México[1107], Nicaragua[1108], Panamá[1109], Paraguay[1110], Perú[1111], Puerto Rico[1112], Uruguay[1113], Venezuela[1114]. A esta lista

[1094] TRIGO GARCÍA, Belén, "Finalidades del patrimonio fiduciario: Fiducia y persona jurídica", en NASARRE AZNAR, Sergio y GARRIDO MELERO, Martín (coords.), *Los Patrimonios fiduciarios y el Trust*, Marcial Pons, S.A., Madrid, 2006, págs. 193 y 192.

[1095] Institución regulada principalmente por las disposiciones de la Ley No. 24.441, sobre financiamiento de la vivienda y la construcción, de fecha 9 de enero del 1995.

[1096] Institución regulada principalmente por las disposiciones de la Ley de fideicomiso de Belice, del 1992. Esta figura es muy próxima al *trust* anglosajón dado su cercanía con este sistema y el compartimiento de la legua inglesa.

[1097] Institución regulada principalmente por las disposiciones del Código de Comercio, Ley No. 14379, del año 1977, específicamente en los apartados referentes a la recopilación de normas para bancos y entidades financieras.

[1098] Institución regulada principalmente por las disposiciones del Código Civil de Brasil, reformado por la Ley 10.406 del 10 de enero del 2002. Además de leyes especiales como la No. 10.931 del 2 de agosto del 2004 sobre el patrimonio de afectación de incorporaciones inmobiliarias, letras de crédito inmobiliario, cédulas de crédito inmobiliario y bancario, entre otras.

[1099] Institución regulada principalmente por las disposiciones del Código Civil chileno.

[1100] Institución regulada principalmente por las disposiciones del Código de Comercio colombiano del año 1972.

[1101] Institución regulada principalmente por las disposiciones de la Ley No. 3284, Código de Comercio costarricense del año 1964.

[1102] Institución regulada principalmente por las disposiciones del Código Civil Ley No. 59. Sobre esta figura en el ordenamiento cubano además hace se mención, de manera muy breve, en el Decreto-ley No. 173 del Consejo de Estado, sobre instituciones financieras no bancarias. El referido Decreto define las instituciones financieras no bancarias como "aquellas entidades jurídicas, nacionales o extranjeras, con intervención de corredores o agentes de negocios en dinero que realicen actividades de intermediación financiera entre estas operaciones de fideicomiso o *trust"*. ANGUITA MORERA, Antonia, "El fideicomiso en Cuba", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel, (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*,Marcial Pons, Barcelona, 2010, pág. 168.

[1103] Institución regulada principalmente por las disposiciones de la Ley ecuatoriana de mercado de valores, del año 2006.

[1104] Institución regulada principalmente por las disposiciones del Código de Comercio, Decreto No.671 del 31 de julio del 1970.

[1105] Institución regulada principalmente por las disposiciones del Código de Comercio de Guatemala, Decreto No. 2-70 de 28 de enero del 1970.

[1106] Institución regulada principalmente por las disposiciones del Código de Comercio hondureño, Ley No. 73-50, de fecha 16 de febrero de 1950.

[1107] Institución regulada principalmente por las disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y la Ley de Instituciones de Crédito mexicana.

[1108] Institución regulada principalmente por las disposiciones de la Ley No. 741 sobre el contrato de fideicomiso. publicada en la *Gaceta, Diario Oficial* No. 11 de fecha 19 de enero del 2011.

[1109] Institución regulada principalmente por las disposiciones de la Ley No. 1/1984, por la cual se regula el Fideicomiso en la República de Panamá, de fecha 5 de enero de 1984; reformada por la Ley 31/1991 (art. 37), el Decreto Ley 5/1997 (art. 40) y la Ley 6/2005 (art. 71). Además de sus respectivos Reglamentos, Decreto Ejecutivo No. 16 del 3 de octubre del 1984, que regula la Ley sobre fideicomiso; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 53/1985 (arts. 1 al 5).

[1110] Institución regulada principalmente por las disposiciones de la Ley No. 921/1996 del 28 de agosto del 1996.

recientemente se ha incorporado la República Dominicana[1115], que ha implementado esta figura en su legislación movida por fortalecer su mercado financiero e hipotecario, así como por promover soluciones habitacionales. Destacando al respecto que todos guardan estrecha similitud en cuanto al tratamiento de la figura, pues en su mayoría han sido estimulados por el *trust* anglosajón y las legislaciones mismas de los países que han dado los primeros pasos, entre los más sobresalientes las leyes de México, Colombia, Panamá y el Código Civil de Québec[1116].

Es justamente por la influencia de las legislaciones mencionadas anteriormente que en el tratamiento de esta figura y desde el inicio de su implementación se encuentran en la mayoría de los ordenamientos latinoamericanos las siguientes características comunes[1117]:

a) la existencia de tres sujetos determinados, un fideicomitente, fiduciante o constituyente; persona física o jurídica, con capacidad para disponer de sus bienes, que a través de un acto de voluntad transfiere al fiduciario para constituir un patrimonio autónomo, el fideicomiso; un fiduciario, por lo general una persona jurídica autorizada o entidad bancaria, distinta del fideicomitente[1118], encargada de administrar y manejar con prudencia los

---

[1111] Institución regulada principalmente por las disposiciones de la Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y Seguros, No. 26.702 del año 1993.

[1112] Institución regulada principalmente por las disposiciones de la Ley No. 219 del año 2012. Es preciso tomar en cuenta que siendo este un Estado libre asociado a los Estados Unidos de América, se ve muy influenciado por el trust angloamericano incluso utiliza jurisprudencia angloamericana y de Derecho comparado para la implementación y resolución de conflicto en esta materia.

[1113] Institución regulada principalmente por las disposiciones de la Ley No. 17.703 del 27 de octubre de 2003, sobre el fideicomiso. Así como el Decreto No. 516/2003 de fecha 18 de diciembre, con ligeras modificaciones por el Decreto No. 46/2004.

[1114] Institución regulada principalmente por las disposiciones de la Ley de Fideicomiso, de fecha del 23 de julio de 1956. Así como la Ley General de Bancos y otras instituciones financieras, de fecha 3 de noviembre del 2001.

[1115] Institución regulada principalmente por las disposiciones de la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 13 de julio del 2011. Así como de su Reglamento No. 95-12, de fecha 2 de marzo del 2012.

[1116] LUPOI, Maurizio, *Trusts: a comparative study*…, *op. cit*., págs. 271 y 272.

[1117] GONZÁLEZ TORRE, Roberto, *Aspectos Jurídicos del Fideicomiso en Latino América…, op. cit*., págs. 6-8

[1118] El fiduciario puede ser fideicomitente en pocas legislaciones y en casos excepcionales, pues la regla general es la incompatibilidad de estas posiciones, a diferencia del fideicomitente quien además puede ser beneficiario o fideicomisario. PORRAS ZAMORA, Jorge, "El fideicomiso en Costa Rica", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, págs. 148 y 152. Explica que el Código de Comercio costarricense, en su artículo 637, contempla la posibilidad de que cualquier persona física o jurídica ejerza la posición de fiduciario; *contrario sensu* a la posición de la gran mayoría de los países latinoamericanos donde la posición de fiduciario la ocupan, de manera exclusiva, las instituciones de intermediación financiera o las entidades, debidamente autorizadas, cuyo objeto exclusivo sea la gestión fiduciaria. No obstante, el referido autor expresa que más que una ventaja esta particularidad ha dificultado la especialización en el manejo de la figura, así como su regulación, control y supervisión.

En cuanto a la confusión de la pasión de fideicomitente y fiduciario, de manera muy excepcional a la regla general, el ordenamiento chileno contempla la posibilidad de que el constituyente a su vez pueda ser fiduciario. Claro está tomando en cuenta que la figura en esta legislación no da lugar a un patrimonio

bienes dados en fideicomiso de manera separada de los suyos propios y de cualesquier otros fideicomisos bajo su gestión, con la obligación de transferirlos o restituirlos, a quienes correspondan; y un beneficiario o fideicomisario, que es la persona a quien el fideicomitente ha nombrado como favorecido del fideicomiso, a quien el fiduciario hará entrega de los bienes bajo su propiedad en calidad de fideicomiso y/o resultantes de dicha gestión del fideicomiso los beneficiarios, una vez materializada la actividad que había generado su transferencia; a los que puede agregarse una cuarta posición, según la legislación de que se trate, unos comités fiduciarios o juntas de fideicomiso, con el objetivo de guiar o determinar las actuaciones del fiduciario;

b) la necesidad de la transferencia del dominio de los bienes al fiduciario; y

c) la constitución de un patrimonio autónomo, afecto de manera exclusiva a las obligaciones adquiridas para la materialización de la finalidad del fideicomiso[1119].

En ese mismo sentido, se destaca que de manera general para la constitución de un fideicomiso es preciso la existencia de una finalidad lícita y determinada, pudiendo ejecutarse de manera gratuita u onerosa. Los fideicomisos, además, pueden ser constituidos de manera pura y simple, sujetos a condiciones o plazos; y en cuanto a los bienes fideicomitidos deben estar en el comercio, se prohíben los derechos estrictamente personales, deben ser determinados y existir o llegar a existir para ser transferidos, y por lo general de carácter mueble o inmueble[1120].

Se explica además, de manera particular, cómo los principales países latinoamericanos desarrolladores y practicantes de esta figura concuerdan en cuanto a la esencia misma que, al inferirse de sus ordenamientos internos, de manera común, el interés de contemplarlo como un acto jurídico que actúa como instrumento apropiado para desconectar un determinado patrimonio[1121] del de su propietario[1122]. Lo que se logra al desprenderse del fideicomitente y adherirse al fiduciario, quien sólo poseerá la titularidad formal, no disponiendo del mismo más que para su administración y el

---

autónomo podría entender esta excepción. En este sentido, ANGUITA MORENA, Antonia, "El fideicomiso en Chile", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Marcial Pons, Barcelona, 2010, págs. 104 y 105.

[1119] CÁMARA LAPUENTE, Sergio, "Breve compendio Geo-conceptual sobre trusts", en NASARRE AZNAR, Sergio y GARRIDO MELERO, Martín (coords.), *Los Patrimonios fiduciarios y el Trust*, Marcial Pons, S.A., Madrid, 2006, pág. 46.

[1120] GONZÁLEZ TORRE, Roberto, *Aspectos Jurídicos del Fideicomiso en Latino América*, *op. cit*., págs. 7-17.

[1121] TROST, Andrea, "El trust en la planificación fiscal internacional", en SERRNO ANTÓN, Fernando (Dir.), *Fiscalidad internacional,* segunda edición, Barcelona: Centro de Estudios Financieros, 2005, pág. 1243.

[1122] URQUIZU CAVALLÉ, Ángel, "Tributación de las rentas derivadas de fideicomisos latinoamericanos cuando los beneficiarios sean residentes en España", *op. cit*., pág. 184.

alcance de los objetivos trazados[1123]. Dicha recreación da lugar a la concepción de un patrimonio autónomo afecto[1124] únicamente a las obligaciones generadas del cumplimiento del objetivo determinado para el que se ha constituido; sin concebir el desdoblamiento de la propiedad[1125] tal cual el *trust*[1126] anglosajón[1127], por lealtad al Derecho civil[1128], de manera que exige a la vez la separación de los bienes

[1123] HERNÁNDEZ COTA, José Paul, "Aspectos fiscales de las operaciones inmobiliarias realizadas mediante fideicomisos", *Fisco Actualidades*, No. 61, 2018, pág. 5. Explica que la adquisición de la propiedad por parte del fiduciario no se obtiene de manera absoluta, pues el mismo en realidad no dispone unilateralmente de los mismos, sino que se adhiere a las disposiciones previstas en el acto constitutivo de fideicomiso según las instrucciones del fideicomitente o fideicomisario según el caso de que se trate.

[1124] De manera excepcional el ordenamiento chileno no crea un patrimonio de afectación, tal cual ocurre en la mayoría de los ordenamientos latinoamericanos que contemplan la figura del fideicomiso. Esto es así que el artículo 751 de su Código Civil establece que: "la propiedad fiduciaria puede enajenarse entre vivos y transmitirse por causa de muerte, pero en uno y otro caso, con el encargo de mantearla indivisa, y sujeta al gravamen de restitución bajo las mismas condiciones que antes".
A pesar de lo anterior la propiedad fiduciaria en Chile puede enajenarse entre vivos o transmitirse por causa de muerte, siempre que se mantengan indivisa y sujeta al gravamen de restitución bajo las mismas condiciones en que pasaran a propiedad fiduciaria. ANGUITA MORENA, Antonia, "El fideicomiso en Chile", *op. cit*., pág. 102.

[1125] MORLES HERNÁNDEZ, Alfredo, "La esencia del *trust* o fideicomiso", Ponencia presentada en el XXV Congreso Latinoamericano de Fideicomiso COLAFI 2016, Asbanc Lima, Perú, 12-14 de octubre de 2016, notas 2 y 5. Explica que el desdoblamiento de la propiedad que da lugar a dos derechos distintos en el derecho anglosajón, la propiedad legal y la propiedad en equidad, no se considera esencial para la existencia del *trust* o instituciones derivadas como el fideicomiso. Por cuanto cita a autores de esta corriente como: T. HONORÉ, "Trusts: The Inesentials", en GETZLER, Joshua (editor), *Rationalizing Property, Equity and Trusts: Essays in Honour of Edward Burn*, London: LexisNexis UK, 2003; y GRETTON, George: "Upthere in the Begriffshimmel?", en SMITH, Lionel (editor), *The Worlds of The Trusts*, Cambridge University Press, 2013, pág. 543 y nota 69. Amazon Kindle Edition. Para quienes los elementos no esenciales, *inessentials*, son: a) la idea de que no puede haber trust en un sistema que no otorgue la propiedad legal al fiduciario,*trustee*, y la propiedad equitativa al beneficiario, esto es, que no reconozca la propiedad dual; y b) que la obligación del *trustee*, obligación fiduciaria, y los derechos del beneficiario, intereses de equidad, deben estar vinculados al derecho de Equity que nació en Inglaterra. En contraposición a estas doctrinas otros autores afirman que sin los caracteres estimados como no esenciales el *trust* no tendría razón de ser, y por tanto aquellas instituciones que no los contemplen, no podrían considerarse afines a esta institución. GARTON, Jonathan, with Graham MOFFAT, Gerry BEAN y Rebeca PROBERT, *MOFFAT´S Trust Law*, sexta edición, Cambridge: University Press, 2015, págs. 1072-1076.

[1126] CÁMARA LAPUENTE, Sergio, "Breve compendio Geo-conceptual sobre *trusts*", *op. cit*., pág. 28.

[1127] *Legal property and property equity*/propiedad legal y propiedad en equidad.

[1128] El desdoblamiento de la propiedad representa la principal barrera para la aplicación del *trust* anglosajón o instituciones que mantengan su esencia, como el fideicomiso. Esto es así a razón de que los ordenamientos de *civil law*, en principio, no concibe la existencia de un patrimonio separado del de su titular, al considerar la autonomía de determinados patrimonios como contraria al principio de responsabilidad patrimonial universal. El patrimonio debe ser único y correspondiente a un determinado titular, con el que se podrá hacer frente a todas las obligaciones generadas según el grado de cada acreedor. Esta cuestión ha sido superada en distintos ordenamientos, de manera que se han ido introduciendo instituciones como los patrimonios colectivos, patrimonios sin titular, patrimonios con tratamientos jurídicos propios, entre otros. En ese mismo sentido, MARTÍN SANTISTEBAN, Sonia, *El instituto del Trust en los sistemas legales continentales y su compatibilidad con los principios de civil law*, Navarra: Editorial Aranzadi, SA, 2005, pág. 73. SALASSA BOIX, Rodolfo R., "El fideicomiso en Panamá", *op. cit*., pág. 331. Sostiene que "con la constitución de un fideicomiso se crea un patrimonio de afectación que rompe en cierto sentido y de manera especial con el principio de la unicidad del patrimonio, pues el patrimonio conformado al crear el fideicomiso queda ajeno a las acciones que pudieran ejecutar, de manera individual o colectiva, contra los fideicomitentes, fiduciarios o beneficiarios

fideicomitidos del haber del fiduciario y del de otros fideicomisos bajo la administración del mismo fiduciario[1129], evitando con ello su confusión ya que el dominio de la propiedad reposa únicamente en este último sujeto[1130].

En ese mismo sentido, el funcionamiento de la figura jurídica del fideicomiso en América Latina guarda una estrecha relación al hacer énfasis de manera común en la distinción de su patrimonio autónomo[1131]. Dicho lo anterior, se destacan algunas consideraciones por países: en Argentina, se considera que los bienes transferidos al fiduciario constituyen un patrimonio especial que debe mantenerse separado del suyo propio y que tiene lugar únicamente para la ejecución de un encargo o finalidad[1132]. En Bolivia, conforme a su Código Civil se consideran los bienes dados en fideicomiso como un patrimonio autónomo, exento de las acciones de los acreedores que pudieran tener el fideicomitente o el fiduciario[1133]. En Colombia, se hace expresa determinación en sus leyes comerciales que los bienes entregados en fiducia no forman parte de la garantía de los acreedores del fiduciario, pues estos permanecerán reservados a garantizar el cumplimiento de la finalidad perseguida, es tanto así que se le considera orientada a la administración y protección del patrimonio del fiduciante, respecto a un determinado negocio[1134]. En Costa Rica, el patrimonio que constituye la propiedad fiduciaria se considera autónomo, separado del de las partes intervinientes[1135], un patrimonio apartado para los propósitos del propio fideicomiso. En Ecuador, aunque el patrimonio autónomo que conforman los bienes fideicomitidos adquiere personalidad

---

del fideicomiso a manera personal". Esta característica prevalece en la gran mayoría de las regulaciones latinoamericanas.

[1129] Se trata de un *trust* mixto o civil, que surge como variante del *trust* internacional, insertado en sistemas jurídicos mixtos, civiles u otros sistemas, con adaptaciones, de manera que la institución no se contrapone al ambiente jurídico al cual pertenecen, sino que se adecuan a las reglas tradicionales de los respectivos ordenamientos que lo adoptan. CÁMARA LAPUENTE, Sergio, "Breve Compendio Geo-conceptual sobre *trusts*", *op. cit*., pág. 46. VILLCA POZO, Milenka, "Aspectos jurídico-tributarios del fideicomiso, especial atención a los países de la comunidad andina" (Tesis Doctoral, Universitat Rovira i Vigili, 2012), pág. 49.

[1130] CÁMARA LAPUENTE, Sergio, "Trust a la francesa", *INDRET Revista para el análisis del Derecho*, No. 2, 2005, pág. 22.

[1131] Que al igual que en la institución del *trust* anglosajón es una causa y efecto de acto mismo, pues se constituye un patrimonio separado o segregado bajo la titularidad del *trustee* con finalidad lícita que opera a la vez con la transmisión de la propiedad de los bienes al mismo, acto necesario para el cumplimiento de la actividad encomendada al *trustee*, que es la finalidad misma y razón de ser de la estructuración del mandato por medio de la referida institución. MARTÍN SANTISTEBAN, Sonia, *El instituto del Trust en los sistemas legales continentales y su compatibilidad con los principios de civil law*, *op. cit.*, pág. 73.

[1132] ALTAMIRANO, Alejandro C., "Tratamiento tributario en la República de Argentina", *op. cit.*, pág. 15.

[1133] VILLCA POZO, Milenka, "El fideicomiso en Bolivia", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Marcial Pons, Barcelona, 2010, pág. 45.

[1134] VILLCA POZO, Milenka, *Aspectos jurídico-tributarios del fideicomiso en la comunidad andina*, *op. cit.*, pág. 122. Quien a la vez se sustenta en LORENZETTI R.L., *Tratados y contratos*, tomo III, Rubinzal y Culzoni, Buenos Aires, 2006, pág. 296.

El contrato de fiducia da lugar a un patrimonio autónomo. SIMÓN MORENO, Héctor, "El fideicomiso en Colombia", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Marcial Pons, Barcelona, 2010, pág. 141.

[1135] PORRAS ZAMORA, Jorge, "El fideicomiso en Costa Rica", *op. cit*., pág. 155.

jurídica propia, no se le considera como una entidad societaria, sino más bien como una ficción jurídica capaz de contraer obligaciones y ejercer derechos por medio del fiduciario[1136]. En El Salvador, el patrimonio fideicomitido se entiende autónomo de manera que se considera sujeto pasivo del impuesto sobre la renta debiendo tributar por los beneficios obtenidos en el período de reimposición[1137]. En Guatemala el fideicomiso se comprende como un patrimonio independiente separado del de sus fideicomitentes y fiduciarios que se afecta a fines determinados[1138]. En Honduras, el fideicomiso da lugar a un patrimonio autónomo[1139], afecto únicamente al fin perseguido, sólo pudiéndose ejercer derechos y acciones referentes al mismo[1140]. En México, los bienes transferidos al fiduciario para el cumplimiento de un fin pasan a conformar un patrimonio sujeto a reglas especiales por ser considerado una universalidad independiente[1141]. En Panamá, se considera el fideicomiso como una figura jurídica cuya estructura persigue, de manera principal, la confirmación de un patrimonio autónomo afecto a las actividades del mismo, que tiene lugar con la transferencia del dominio de los bienes del fideicomitente al fiduciario[1142]. En Paraguay, el patrimonio transferido en fideicomiso tiene la consideración de segregado, autónomo o especial en favor de un tercero titular del mismo, para la realización de una buena gestión, cuyos beneficios pueden caer sobre un tercero distinto del mismo constituyente[1143]. En Perú, la relación jurídica por la cual el fideicomitente transfiere bienes al fiduciario hace nacer un patrimonio fideicomitido afecto al cumplimiento de un fin específico en favor del fideicomitente o de un tercero, el beneficiario; además se hace la salvedad de que se trata de un patrimonio distinto del propio del fiduciario por lo que no se debe perseguir cuando se persiguen las obligaciones de este, sino que es afecto sólo a las obligaciones que se

[1136] URQUIZU CAVALLÉ, Ángel, "El fideicomiso en Ecuador", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Marcial Pons, Barcelona, 2010, pág. 173. URQUIZU CAVALLÉ, Ángel, "Tributación de las rentas derivadas de fideicomisos latinoamericanos cuando los beneficiarios sean residentes en España", *Crónica Tributaria*, No. 136, 2010, pág. 209. Sostienen que conforme al artículo 109 de la Ley ecuatoriana 107 de Mercado de Valores a diferencia del resto de países latinoamericanos, el fideicomiso mercantil en Ecuador se encuentra dotado de personalidad jurídica, que se considera como una -ficción jurídica- capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato o acto constitutivo de fideicomiso.

[1137] RIVAS NIETO, Estela M., "El fideicomiso en El Salvador", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, pág. 217.

[1138] ANGUITA MORENA, Antonia, "El fideicomiso en Guatemala", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera* Barcelona: Marcial Pons, 2010, pág. 254.

[1139] URQUIZU CAVALLÉ, Ángel, "El fideicomiso en Honduras", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, pág. 278.

[1140] GONZÁLEZ TORRE, Roberto, *Aspectos Jurídicos del Fideicomiso en Latino América*, *op. cit.*, págs. 17-20.

[1141] GONZÁLEZ TORRE, Roberto, *Aspectos Jurídicos del Fideicomiso en Latino América*, *op. cit*., págs. 17-20.

[1142] SALASSA BOIX, Rodolfo R., "El fideicomiso en Panamá", *op. cit*., pág. 328.

[1143] DOMANICZKY LANIK, José Antonio, "El régimen legal del negocio fiduciario en Paraguay", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Marcial Pons, Barcelona, 2010, págs. 347 y 348.

contraigan para la realización del fin del fideicomiso[1144]. En Uruguay, se considera como un patrimonio de afectación independiente de los bienes de los intervinientes[1145]. En Venezuela, se confirma el carácter de patrimonio separado al establecer que el mismo es ajeno a la masa patrimonial del fideicomitente, el fiduciario y el beneficiario[1146]. En cuanto a la República Dominicana, la regulación de la figura del fideicomiso se adhiere a la corriente latinoamericana predominante que distingue y contempla la autonomía del patrimonio fideicomitido, considerándole, de acuerdo al artículo 7 de la Ley 189-11, como separado e independiente del de las partes intervinientes (fideicomitente, fiduciario y beneficiario).

De lo anterior destaca que el fideicomiso da lugar a la constitución de un patrimonio separado, que surge de la transmisión de la propiedad del fiduciante al fiduciario bajo un acto de voluntad[1147] y amparado en su confianza[1148], para unos determinados beneficiarios. Al tratarse de ordenamientos de Derecho civil que no contemplan el desdoblamiento de la propiedad y con ello el reconocimiento de dos derechos distintos, respecto a una misma propiedad, un derecho legal y otro de equidad, tal cual el derecho anglosajón, los ordenamientos latinoamericanos han optado por el derecho a la revocación o anulación del acto de fideicomiso, previamente acordado, o de determinados actos frente a abusos del fiduciario[1149], además de consagrar derechos específicos para cada una de las partes que componen la referida institución. En ese mismo lineamiento, el dominio de los bienes por parte del fiduciario se suele limitar por medio de las obligaciones a las que queda sometido respecto al acto constituyente del fideicomiso[1150].

[1144] VILLCA POZO, Milenka, "El fideicomiso en Perú", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, 407.

[1145] RIVAS NIETO, Estela María, "El fideicomiso en Uruguay", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, págs. 431 y 432.

[1146] RIVAS NIETO, Estela María, "El fideicomiso en Venezuela", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, pág. 456.

[1147] FERRI, Luigi, *La autonomía privada*, Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1969, pág. 11.

[1148] MALAGUTI, María Chiara, "*El trust*", *op. cit*., pág. 326. Se trata de un elemento omnipresente de tinte puramente quebrantable.

[1149] En la legislación dominicana, a modo de ejemplo, se contempla la posibilidad de que los actos constitutivos de fideicomiso contengas cláusulas de prohibiciones y revocaciones, adicionales a las contempladas por la ley, impuestas al fiduciario en cuanto a la administración de los bienes dados en fideicomiso. Del mismo modo, contempla la posibilidad de revocatoria del acto mismo de fideicomiso por parte del fideicomitente, siempre que se haya hecho de manera expresa en el acto constitutivo. Ver artículo 13 de la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 13 de julio del 2011.

[1150] GINÉS CASTELLET, Núria, *La enajenación de bienes inmuebles con fin de garantía*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios, 2004, pág. 86. Al respecto describe esta situación refiriéndose a "los derechos fiduciarios, en los que el titular es quien tiene el poder y puede ejercerlo, pero no para sí, sino para otro, poniendo como ejemplo la propiedad en administración".

El fideicomiso es más que dividir la propiedad en legal o equitativa, como se hace en el *common law*, pues se ha optado por la constitución de un patrimonio especial, cuya originalidad se encuentra en estar separado del patrimonio propio, no sólo del fideicomitente, sino también del fiduciario, aunque este sustente la propiedad legal; de cualesquiera otros fideicomisos bajo el encargo del fiduciario; y del de los futuros beneficiarios. En este sentido, el fiduciario aunque aparece como titular legal de los bienes frente a los registros correspondientes, sólo dispondrá de los mismos para el cumplimiento exclusivo de la finalidad propia del fideicomiso[1151]. De lo anterior que el fideicomiso latinoamericano constituye una exención a la regla general de la responsabilidad universal del patrimonio[1152].

1.3 Evolución y desarrollo de las inversiones extranjeras mediante el empleo de la figura del fideicomiso

Ante la comprobada efectividad del fideicomiso en el entorno de las negociaciones de índole privado, algunos Estados de América Latina, dentro de los que contemplan esta figura en su ordenamiento, han apostado por su empleo como medio alternativo y garantista tanto para grandes inversiones[1153], como para actividades administrativas gubernamentales de magnitud significativa, tal cual el desarrollo de conjuntos habitacionales[1154], lo que se viene ejecutando en su mayoría de manera mixta con la participación de los sectores público y privado[1155]. En la República Dominicana,

[1151] MALUMIAN, Nicolas, *Trusts in Latin America*, Oxford University Press, Amazon Kindle Edition, 2009, pág. 19. Citado a su vez por MORLES HERNÁNDEZ, Alfredo, "La esencia del *trust* o fideicomiso", *op. cit*., pág. 45. En ese mismo sentido, YGLESIAS MORA, Roberto, "Marco teórico de la propiedad fiduciaria", *Revista Jurídica IUS Doctrina*, No. 12, 2015, pág. 11.

[1152] REMIRO VALCÁRCEL, Cecilia, "El fideicomiso como herramienta para la inversión inmobiliaria en argentina", *op. cit*., pág. 95.

[1153] Dentro de los que se distinguen principalmente Argentina, México y Colombia. A este listado sería acertado incluir a la República Dominicana, que aunque con un reconocimiento e inclusión en su ordenamiento de la figura del fideicomiso, relativamente reciente, ha presentado una práctica muy activa, lo que se comprueba con los altos registros de fideicomiso, generalmente de tipo inversión y desarrollo de proyectos inmobiliarios de bajo costo. Lo anterior conforme a los reportes estadísticos de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, a través de su Departamento de Gestión de Riesgos y Estudios, División Central de Información Financiera, Estadísticas Fiduciarias e Informaciones para los cierres de los período: diciembre 2014, diciembre 2015 y junio 2016.

[1154] CAPDEVIELLE, Julieta, "El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales de la ciudad de Córdoba, Argentina", *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, No. 25, 2016, pág. 182. A su vez PERTIERRA CÁNEPA, Francisco María y PANTANETTI, Mariano, "El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino", *Documento de trabajo*, No. 451, Buenos Aires: Universidad del CEMA. 2011. En Argentina, por ejemplo, la reactivación del sector inmobiliario ha tenido lugar entre tanto a razón del empleo de innovadoras y sofisticadas figuras jurídico-financieras como el fideicomiso, al permitir una variada fuente de financiamiento y con ello el desarrollo de grandes emprendimientos inmobiliarios. De esta manera el fideicomisos se ha convertido en una de las modalidades mas empleadas para el financiamiento de los proyectos inmobiliarios en Buenos Aires. Tal es el caso que alrededor del ochenta y cinco por ciento (85%) de los emprendimientos inmobiliarios se vienen desarrollando bajo la modalidad de fideicomiso, la gran mayoría del tipo fideicomiso al costo, generando oportunidades de inversión y adquisición.

[1155] Lo que se destaca en los principales ordenamientos practicantes de la figura como Argentina, México, Panamá, Colombia, y a los que se adhiere la República Dominicana, que conforme a las

la Ley 189-11, dedicada a regular esta figura, consagra un apartado en el que se define la participación estatal[1156], así como sus particularidades y excepciones al ser parte en actos de índole fiduciario.

De lo anterior, la consideración del fideicomiso público, entendido como aquel en que el Estado, o las instituciones gubernamentales, participan con el propósito de impulsar el desarrollo de las áreas de prioridad, que funcionan a través de una estructura orgánica análoga a determinadas entidades y que cuentan con comités técnicos. Así mismo, en busca de desarrollar estas áreas de prioridad con la acogida del fidecomiso se abrieron puertas a la inversión extranjera. En la experiencia mexicana, por ejemplo, con esta figura se perseguía promover la inversión nacional y regular la extranjera, con el objetivo de estimular un desarrollo justo y equilibrado, consolidando su independencia económica. Aunque en principio su ordenamiento se consideró agresivo a la inversión extranjera en general, mediante el Reglamento de su Ley sobre inversión extranjera y de registro nacional de inversiones extranjera se apostó por una apertura mayor del Estado mexicano hacia el mundo exterior, con una actitud tendente a buscar acomodo y participación en la comunidad internacional y superar permanecer encerrado, por lo que en el período 88-94 se observan modificaciones significativas a sus disposiciones en cuanto al Derecho internacional privado, en pro de seguir las corrientes jurídicas modernas[1157].

Ahora bien, explican y coinciden gran número de juristas mexicanos que dado la disminución del uso de la figura del fideicomiso para el año 1974, si bien es cierto que fue relativamente detenida por la inclusión del fideicomiso público y de inversión extranjera, también es cierto que esta figura se ha ido alejando del entorno jurídico y acercándose más a las políticas administrativas estatales, lo que ha provocado una distorsión y deformación de la figura en sí misma, resultante de la combinación de un tratamiento fiscal, improvisación y de las necesidades administrativas superficiales[1158]. La legislación mexicana en cuanto a la inversión extranjera ha presentado singularidades de suma relevancia como la "mexicanidad exclusiva" para la tenencia de la tierra en franjas periféricas conocida como "zonas restringidas", una franja de cien kilómetros (100 km) de ancho a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros (50km) de ancho a lo largo de las costas en la cual los extranjeros no pueden adquirir la

---

estadísticas del Banco Central, del año 2016, de los fideicomisos registrados la mayoría estaban relacionados a la construcción de proyectos inmobiliarios de bajo costo, y especialmente al Fideicomiso matriz VBC-RD, para el emprendimiento de la Ciudad Juan Bosch, un proyecto privado con participación pública activa.

[1156] Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 13 de julio del 2011, título III, sobre disposiciones especiales relativas a las viviendas de bajo costo, capítulo I, sobre la promoción de proyectos de viviendas, sección II, sobre el desarrollo y la construcción de proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del estado y participación del sector privado.

[1157] DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *El Fideicomiso*, *op. cit.*, págs. 256-261.

[1158] DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *El Fideicomiso*, *op. cit.*, pág. 261.

propiedad sobre tierras y aguas[1159]; así como ciertas restricciones de participación extranjera en el capital social de entidades dedicadas a determinadas actividades comerciales, como transporte terrestre.

En este mismo orden, justamente del desarrollo de los fideicomisos públicos y la implementación de los mixtos, surge la posibilidad de dedicar especial atención y presupuesto al desarrollo de fideicomisos de inversión extranjera. En Colombia, por ejemplo, existe el llamado "Fondo País" un sistema de negocios que opera principalmente deudas públicas, ideado para captar recursos en el extranjero e invertirlos localmente[1160], que aunque dirigidos al mercado financiero, se entiende podría implementarse en el sistema para el desarrollo de obras concretas, como ciertos proyectos inmobiliarios a través del fideicomiso inmobiliario de bajo costo, asegurando a los inversores garantía y retorno de la inversión.

La inversión extranjera en la República Dominicana a través del fideicomiso, puede considerarse moderada hasta el momento, quizás a razón de su reciente aplicación, no obstante dentro del mercado de valores, especialmente valores de oferta pública, podría encontrar un gran impulso a razón de que estos instrumentos representan seguridad para los inversores de perfiles bajos frente al riesgo y oportunidades de inversiones seguras para los grandes inversores como los fondos de pensiones o fondos de inversión colectiva[1161]. En este sentido, la misma Ley 189-11, en su artículo 116, establece un incentivo fiscal a la inversión en valores, tanto para los inversores locales como para los extranjeros, al eximirles del pago de los impuestos aplicables a los rendimientos resultantes de rentas fijas o variables, contemplando además los dividendos exentos de impuestos y por tanto libres de retenciones en las fuente o al momento de ser pagados o acreditados en cuentas a favor de personas residentes o no en la República Dominicana. De igual modo, puede llegar a significar un atractivo de inversión en el sector inmobiliario, a razón de la modalidad de fideicomisos inmobiliarios, concepto bajo el cual se vienen desarrollando desde la entrada en vigor de la Ley 189-11 una gran cantidad de fideicomisos, principalmente en este sector.

[1159] HERRERA IZAGUIRRE, Juan, VÁZQUEZ RANGEL, Carlos Francisco y ESCOBEDO CARREÓN, Ramiro Aurelio, "Ley de la inversión extranjera: ¿Instrumento para el desarrollo económico?", *UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas*, No. 140, 2014, pág. 689. Que a su vez citan a DÍAZ, Luis y MORONES, Guadalupe, *Inversión extranjera; derecho mexicano y derecho internacional*, México: Themis, 2001, pág. 80.

[1160] RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio, "El fideicomiso mercantil contemporáneo", *Revista cuatrimestral de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales (ICADE)*, No. 70, 2007, pág. 37.

[1161] SANTANA, Sabrina, OGANDO, Aybel, AMPARO, Claudia y SANTANA, José G., El fideicomiso en la República Dominicana.

Al respecto, el Decreto 359-12, sobre el Reglamento para acreditación de proyectos de vivienda de bajo costo, del poder ejecutivo dominicano, establece que "toda institución extranjera interesada en desarrollar proyectos de vivienda de bajo costo en la República Dominicana, deberá ajustarse a las disposiciones de la Ley 189-11 y su respetivo Reglamento". Aunque el referido Decreto, al enlistar los requisitos de las empresas constructoras que constituyan fideicomisos para la construcción de viviendas de bajo costo, limita la participación extranjera únicamente hasta un cincuenta por ciento (50%), exclusivamente en esta modalidad, dejando la participación extranjera abierta a otros tipos de fideicomisos inmobiliarios privados.

De lo anterior se entiende que el fideicomiso, junto a los nuevos instrumentos financieros introducidos en la normativa dominicana, deben ensancharse en cuanto a su aplicación, desde el campo de actuación, donde se puedan ver actividades inmobiliarias, más allá de la producción de viviendas para la venta, como la construcción de viviendas para el alquiler, el alquiler con opción a compra u otras formas de tenencia, hasta la creación de fideicomisos de alquileres públicos. Del mismo modo, destacar que la población a la que se destina, en materia de inversión, no puede limitarse a la nacional, y que tomando en cuenta que la inversión extranjera directa representa una oportunidad de desarrollo y reforzamiento de las áreas y sectores económicos deprimidos de un determinado Estado, cederle mayor participación y dirigir su atención hacia el sector inmobiliario, representaría un valioso instrumento para mitigar el déficit habitacional que tanto afecta a la República Dominicana.

2 ASPECTOS JURÍDICOS GENERALES DEL FIDEICOMISO LATINOAMERICANO

2.1 El fideicomiso, concepto y naturaleza jurídica

Etimológicamente, el término fideicomiso deriva del latín *fidei* que se refiere a fe y *commisium* que se refiere a comisión[1162], de lo que se infiere como un encargo de fe o comisión de confianza[1163].

La mayoría de los autores consultados coinciden en que debido a que el fideicomiso no ha sido legislado de manera uniforme, no se trata de una figura adoptada de manera universal, sino más bien adaptada de forma particular, que concuerda esencialmente en aspectos característicos como lo son: un patrimonio autónomo destinado a un propósito determinado; un sujeto ajeno a la finalidad perseguida, generalmente remunerado, encargado de administrar dicho patrimonio en el que figura

[1162] DOMÍNGUEZ AZNAR, Antonio, *El fideicomiso y la sustitución fideicomisaria*, Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A., 1999, pág. 1.
[1163] MARZORATI, Osvaldo J., *Derecho de los negocios internacionales*, segunda edición, Buenos Aires: Editorial Astrea, 1997, pág. 371. Para quien el contrato o pacto de fiducia es un convenio en el que el elemento de la confianza es la esencia del mismo.

como titular, y con ello alcanzar la materialización del fin perseguido; y un beneficiario de tal actividad. Entre tanto destacan las siguientes aseveraciones:

Es un negocio jurídico consistente en la afectación de un patrimonio a un propósito determinado, en beneficio de alguien y en el encargo de un sujeto ajeno a la finalidad quien deberá realizar los actos tendentes a su cumplimiento[1164]. Una relación jurídica por la cual una persona recibe de otra un encargo que ha de cumplir con unos bienes determinados, cuya propiedad se le transfiere a título de confianza[1165]. Un acto jurídico, como especie de los acontecimientos jurídicos voluntarios y en oposición a los actos jurídicos en sentido estricto, dígase un acto mediante el cual un sujeto llamado fideicomitente destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado, recayendo la ejecución de estos actos, tendientes a lograr ese fin, en las instituciones fiduciarias que se hubieren obligado contractualmente a ello[1166]. Es un negocio mediante el cual una persona transfiere la propiedad de ciertos bienes para que sean destinados a una finalidad determinada[1167]. El negocio jurídico en virtud del cual se transfiere uno o más bienes a una persona, con el encargo de que los administre o enajene y con el producto de su actividad cumpla una finalidad establecida por el constituyente, en su favor o en beneficio de un tercero[1168].

En ese mismo sentido, y conforme con el interés perseguido por esta investigación, es preciso señalar que en el marco normativo dominicano la Ley 189-11, en su artículo 3, 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 fideicomitido, 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". A lo que se agrega, conforme con el referido artículo, que esta institución se basa "en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitidos, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente".

De lo anterior, se entiende el fideicomiso como una institución jurídica cuya atracción y particularidad radica en la facultad de brindar a un sujeto, el fideicomitente, la posibilidad de desligar ciertos bienes del conjunto de su masa patrimonial, el cual mediante acto, auténtico o privado revestido de publicidad, los entrega a otro, el

[1164] MARIO GIRALDI, Pedro, *Fideicomiso*, *op. cit*., págs. 17-21.
[1165] ESTRADA ALONSO, Eduardo, *El fideicomiso y los fondos sin personalidad jurídica*, Madrid: Editorial Universitaria Ramón Areces, 2010, pág. 1.
[1166] DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *El Fideicomiso*, *op. cit.*, pág. 188.
[1167] FREIRE V. Bettina, *El Fideicomiso*, *op. cit*., pág. 51.
[1168] RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio, *Negocios Fiduciarios*, Colombia: Editorial Legis, 2005.

fiduciario, amparado en su confianza y experiencia, sin perjuicio de que los mismos se confundan en la masa patrimonial de este último que los recibe, con la finalidad de lograr concretar una actividad específica en provecho del mismo constituyente o de un tercero, el beneficiario o fideicomisario[1169]. Se podría decir, además, que se trata de un patrimonio que adquiere una especie de personería o autonomía abstracta mientras tanto se cumpla la actividad para la que ha sido creado. Esta figura representa una sólida y atractiva garantía al entenderse este patrimonio como ajeno al de sus intervinientes y únicamente afecto a las actividades y obligaciones derivadas de su fin mismo, salvaguardando a sus intervinientes de las contingencias de sus negociaciones particulares[1170] y dotando de factibilidad la materialización de los fines perseguidos. En la siguiente figura se ilustra la relación mediante la cual se crea el concepto del fideicomiso.

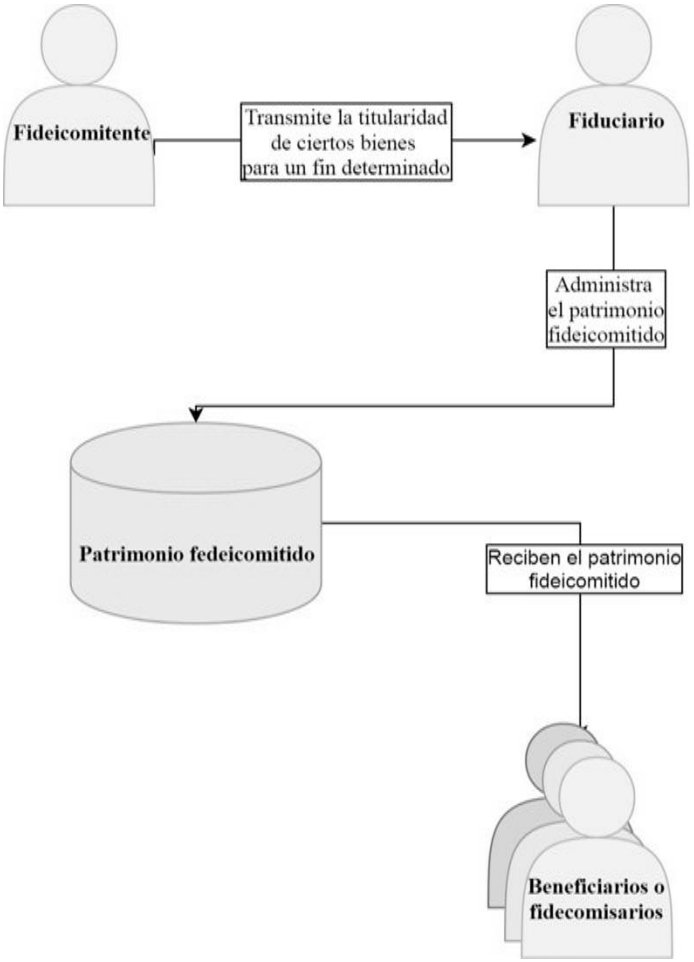


Figura No. 19. Estructura del fideicomiso.
Fuente: autoría propia.

[1169] De igual forma, conforme con el artículo 68 de la Ley colombiana No. 964/2005, se coincide, de manera que con la constitución de un fideicomiso y la transferencia de ciertos bienes, por parte del fideicomitente al fiduciario, se produce la separación patrimonial absoluta, y con ello la constitución de un patrimonio independiente y separado.
[1170] ARROYO I AMAYUELAS, Esther, "Los patrimonios fiduciarios y el *trust", Revista critica de Derecho Inmobiliario*, No. 693, 2006, págs. 11-62.

En cuanto a su naturaleza jurídica, será preciso considerarle de "complejo[1171], en el que confluyen dos contratos, uno real de transmisión plena[1172] del dominio[1173], eficaz *erga omnes*, y otro obligacional válido *inter partes*[1174], que constriñe al adquiriente para actuar conforme lo convenido"[1175]; no obstante, siendo un negocio único, público y conforme a la ley. De lo anterior, que el fiduciante o fideicomitente transmite al fiduciario la titularidad dominical de los bienes de modo definitivo e ilimitado, quedando el fiduciario como dueño con todas las facultades propias de esta posición, tanto frente al fiduciante como a los terceros[1176]. El fideicomitente al ceder su titularidad queda únicamente con un derecho de crédito, basado en la confianza, contra el fiduciario, quien debe limitarse a utilizar la titularidad adquirida conforme con lo convenido[1177] y sin contradecir la finalidad para la que se le ha cedido[1178]. Podría decirse que más que hablar de dos contratos, centrándose en los sujetos titulares, debe encontrarse su naturaleza en un único acto que da lugar a un patrimonio particular, uno capaz de responder por sus propias actuaciones jurídicas.

[1171] GODOI, Marciano S., *Fraude a la ley y conflicto en la aplicación de las leyes tributarias*, Madrid: Instituto de Estadísticas fiscales, 2005, pág. 53. En ese mismo sentido, GINÉS CASTELLET, Núria, *La enajenación de bienes inmuebles con fin de garantía*, *op. cit*., pág. 301.
VIRGÓS SORIANO, Miguel, *El trust y el Derecho español*, *op. cit*., págs. 49 y 50.

[1172] MARTÍN SANTISTEBAN, Sonia, *El instituto del Trust en los sistemas legales continentales y su compatibilidad con los principios de civil law*, *op. cit*., pág. 78. A través de la institución del fideicomiso, el fideicomitente hace una atribución patrimonial al fiduciario, para que este haga uso de los bienes o derechos transferidos de acuerdo con las finalidades perseguidas. En el entendido de que una vez alcanzada la determinada finalidad el fiduciario habrá de retribuir los bienes al fideicomitente o a los terceros designados.

[1173] NASARRE AZNAR, Sergio y SIMÓN MORENO, Héctor, "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario,* No. 739, págs. 3106 y 3107. Se refieren al respecto al destacar la postura de MATEO y VILLA, Íñigo, en "De la fiducia gestión", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario,* No. 704, 2007, pág. 2631, quien en cuanto a la propiedad fiduciaria sostiene que se trata de una propiedad temporal que recae sobre el fiduciario. En ese mismo sentido, SIMÓN MORENO, Héctor, "El negocio fiduciario en la jurisprudencia del Tribunal Supremo", en NASARRE AZNAR, Sergio y GARRIDO MELERO, Martín (coords.), *Los Patrimonios fiduciarios y el Trust*, Marcial Pons, S.A., Madrid, 2006, pág. 175.

[1174] Doctrinas alemana e italiana.

[1175] GALICIA AIZPURUA, Gorka, *Causa y garantía fiduciaria,* Valencia: Tirant lo Blanch, 2012, págs. 182 y 183.

[1176] JORDANO BAREA, Juan B., *El negocio fiduciario*, *op. cit*., pág. 195.

[1177] GINÉS CASTELLET, Núria, *La enajenación de bienes inmuebles con fin de garantía*, *op. cit.*, págs. 88 y 216. Sostiene que al lado de la titularidad plena se coloca la titularidad fiduciaria donde si bien existe una atribución externa de la titularidad plena al fiduciario, se encuentra limitada internamente por un acuerdo entre fiduciario y fiduciante, según el cual se reconoce que el fiduciante es el titular real y se pacta que la atribución al fiduciario corresponde a la persecución de un determinado fin. Por otra parte, destaca que entre la doctrina para algunos autores se trata de una transmisión definitiva, plena e irrevocable del dominio, mientras que para otros se trata de un derecho que no es absoluto, ni pleno, sino que por el contrario limitado temporalmente, inclinándose por la primera postura. Ciertamente, es lógico entender que se trata de una transferencia plena del dominio, porque así lo es, pero también debe entenderse la posibilidad de que coexista esa transferencia plena con una obligación de su adquiriente respeto al transmitente, más aun tratándose de una figura debidamente reglamentada.

[1178] GALICIA AIZPURUA, Gorka, *Fiducia, leasing y reserva de dominio*, *op. cit*., págs. 13 y 14. En ese mismo sentido, GALICIA AIZPURUA, Gorka, *Causa y garantía fiduciaria,* Valencia: Tirant lo Blanch, 2012, pág. 182 y 183. Basado en DE CASTRO y BRAVO, Federico, *El Negocio jurídico,* Madrid: Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, 1967, pág. 381.
En ese mismo sentido, ver a CÁMARA LAPUENTE, Sergio, "Operaciones fiduciarias o *trusts* en Derecho español", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario,* No.75, 1999, págs. 1775 y 1776.

En definitiva, la naturaleza de esta figura debe ubicarse en el acto constitutivo o contrato fiduciario, que se nutre a la vez de un contrato traslativo de la propiedad y un contrato de servicios[1179], esto en el ámbito civil, comercial y económico en general, público o privado; mediante el cual el fideicomitente trasfiere su derecho de propiedad al fiduciario, quien aunque recibe la titularidad a modo de administración y gestión, es el único facultado o revestido de los derechos para todos los efectos legales[1180], y que por lo general es una entidad financiera debidamente autorizada[1181]. Es por cuanto, que será el fiduciario quien goce de las facultades de propietario y a quien se les atribuyan las obligaciones que de estos bienes deriven, desde su gestión hasta su enajenación o posterior transferencia al constituyente o beneficiario, una vez completado el fin determinado objeto del acto de fideicomiso.

Sin duda, la naturaleza jurídica del fideicomiso permite ejecutar un sin número de negocios e inversiones[1182], es por ello que ha sido y está siendo empleado, tanto en el entorno público como privado, pues resulta una estructura de protección económica que garantiza la independencia y el desligue o segregación del patrimonio fijado para determinados proyectos[1183], del patrimonio personal de las partes intervinientes, hasta tanto se logren alcanzar las metas trazadas. Es una figura que se puede ubicar dentro del entorno de las instituciones modernas, que adhiere fiabilidad a los macros negocios, que no serían posibles sin la participación en conjunto de varias partes, representando el fiduciario en administración de los bienes, una figura neutra que dispone del patrimonio a modo de garantizar a los intervinientes la materialización de la finalidad perseguida y el respaldo de sus inversiones. Por cuanto, se entiende que dicha figura posee una composición que resultaría atractiva para los inversores extranjeros dedicados al sector inmobiliario y con ello una importante oportunidad de desarrollo del parque habitacional dominicano.

2.2 Modalidades y funcionamiento

El fideicomiso es una institución jurídica muy versátil, que puede implementarse para la estructuración de cualquier negocio conforme a la ley. Entre estos destacan determinadas modalidades, tales como los fideicomisos de planificación sucesoral, garantía, públicos, culturales, filantrópicos y educativos, inversión, inmobiliarios u otras modalidades, concéntrense este estudio en el fideicomiso

[1179] BORISSOVA, Miroslava, "La fiducia en el Gran Ducado de Luxemburgo: presentación de una técnica contractual", en ESTHER ARROYO I AMAYUELAS (Dir.), *El Trust en el Derecho Civil*, Editorial Bosch, S.A., Barcelona, 2007, pág. 196.
[1180] VILLCA POZO, Milenka, "El fideicomiso en Perú", *op. cit*., pág. 407.
[1181] RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio, "El fideicomiso mercantil contemporáneo", *op. cit*., pág. 27.
[1182] REVISTA MERCADO, "Una poderosa herramienta para los negocios en el país", Suplemento especial Fideicomiso, *Revista Mercado*, No. 106, 2016, pág. 2.
[1183] GRAZIADEI, Michele, MATTEI, Ugo y SMITH, Lionel, *Commercial Trusts in European Private Law*, The Common Core of European Private Law, CCEPL Cambridge: Cambridge University Press, 2009, pág. 24.

inmobiliario que es el de su interés. En ese mismo sentido, respecto al funcionamiento del mismo aunque es posible ir sacando conclusiones por lo dicho hasta aquí, será preciso analizarlo de forma particular.

2.2.1 Modalidades

Esta figura puede presentarse en diferentes modalidades de acuerdo con los fines perseguidos, el esquema de negocios a ejecutar y las partes intervinientes, entre los cuales podemos distinguir, en su gran mayoría conforme a los ordenamientos latinoamericanos y muy especialmente la legislación dominicana el fideicomiso de planificación sucesoral; garantía; cultural, filantrópico o educativo, ofertas públicas o de valores de productos; inversión; público; desarrollo de proyectos inmobiliarios, este último es el de interés de esta investigación y al que se le dedica especial atención en vista de los medios que brinda para el desarrollo de macro proyectos tendentes a mitigar el déficit habitacional que afecta a la República Dominicana, al igual que la gran mayoría de los países de economías emergentes en América Latina.

Conforme con los elementos comunes de esta figura en los diferentes ordenamientos latinoamericanos, el fideicomiso podrá crearse para cumplir cualquier propósito o finalidad legal, siempre que no sea contrario al orden público, la moral y las buenas costumbres, lo que de igual forma se recoge en el artículo 4 de la Ley dominicana 189-11. Es importante destacar, además, que independientemente de la clase de fideicomiso de que se trate, este podrá ser puro o simple; así como sujeto a condiciones o plazos. Del mismo modo podrá establecerse, conforme al párrafo del artículo 3 de la referida normativa, sobre todo o parte del patrimonio del fideicomitente, según lo que se contemple en el acto de fideicomiso.

Por regla general el fideicomiso es capaz de admitir toda clase de modalidad, con efectos comunes, distinguiéndose esta figura por el carácter inalienable que poseen los bienes. El fideicomiso se considerará: puro o absoluto, cuando no depende de condición alguna; y condicional, cuando está sujeto a disposiciones futuras o previstas. Así mismo, se puede considerar simple u ordinario, cuando el fideicomisario a quien el fiduciario debe restituir el dominio adquirido no está encargado a su vez de restituir a otro; particular o singular, cuando se ejerce sobre bienes específicos y no sobre la totalidad del patrimonio del fideicomitente; universal, cuando se afecta al fideicomiso la universalidad del patrimonio del fideicomitente. También se podrían reconocer los fideicomisos perpetuos, aquellos en los que se da en fideicomiso indefinido o a perpetuidad, mediante determinadas reglas, pues el fiduciario no debe ser el propietario final, y los temporales, en los que se limita la fiducia a un tiempo específico[1184].

[1184] DOMÍNGUEZ AZNAR, Antonio, *El fideicomiso y la sustitución fideicomisaria*, *op. cit*., págs. 12 y 13.

2.2.1.1 El fideicomiso de planificación sucesoral

Es la modalidad de fideicomiso, también conocida como sustitución fideicomisaria, que corresponde a una disposición de última voluntad por la que se encarga al heredero, legatario o cualquier beneficiario que recoja los bienes y los transmita a un tercero[1185].

Conforme su nombre lo señala, es el referente a la planificación sucesoral, *acto mortis causa*, lo que podrá crearse mediante la estructura del fideicomiso, apegado a las leyes tanto de la figura misma como a las civiles aplicables, respetando las reservas hereditarias legales. En la legislación dominicana estas se contemplan en su Código civil (artículos 913 y siguientes). Este acto deberá dotarse de publicidad, por medio de su inscripción ante el registrador correspondiente. Dígase que mediante esta modalidad, de forma distinta a lo convencional, el fideicomitente podría instrumentar acto mediante el cual instruya al fiduciario sobre la administración, disposición y distribución de los bienes fideicomitidos y de los beneficios que de ellos deriven, en provecho de sus sucesores o causahabientes y legatarios tras su fallecimiento[1186], salvaguardando los bienes afectados a esa finalidad de contingencias desde su constitución y aprovechándose los beneficios fiscales de esta estructura.

2.2.1.2 El fideicomiso de garantía

Conforme al artículo 61 de la Ley 89-11, el fideicomiso de garantía es la modalidad mediante la cual se destinan o dan en fideicomiso ciertos bienes con la finalidad de asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones, concertadas o por concertar, a cargo del fideicomitente o de un tercero. El fiduciario, quien no podrá coincidir o mantener ningún tipo de relación de subordinación con el acreedor (beneficiario o fideicomisario), administrará y ejecutará el patrimonio fideicomitido dado en garantía conforme a lo establecido en el acto de fideicomiso[1187]. Esta modalidad ha adquirido particular importancia en cuanto a la instrumentación de la seguridad de un crédito u obligación, esto a razón de que no se encuentra sujeta a ejecución judicial, sirviendo como sustituto eficaz de otras instituciones como la hipoteca, prenda y hasta las fianzas bancarias[1188]. A través de esta estructura el fideicomisario queda facultado, en su calidad de acreedor, para requerir al fiduciario, quien mantiene resguardado los bienes de futuras agresiones de otros acreedores, la

[1185] DOMÍNGUEZ AZNAR, Antonio, *El fideicomiso y la sustitución fideicomisaria*, *op. cit*., pág. 26.
[1186] Artículo 15 del Reglamento No. 95-12, de fecha 2 de marzo del 2012, para la aplicación de la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso.
[1187] Véase el artículo 19 del Reglamento No. 95-12, de fecha 2 de marzo del 2012, para la aplicación de la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso.
[1188] ALTAMIRANO, Alejandro C., "Tratamiento tributario en la República de Argentina", *op. cit*., pág. 32.

ejecución o enajenación de los bienes a su favor, de manera extrajudicial, en caso de incumplimiento de las obligaciones del fideicomitente, en su calidad de deudor[1189].

Es una modalidad idónea para la estructuración de negocios de altos riesgos, pues mediante la misma se podrá destinar una masa patrimonial autónoma a modo de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de quien los afecta, fideicomitente, basada en la confianza al transferirlos a un tercero, fiduciario, para que los administre y acrecente, mientras tanto perdure la obligación y conforme al acto constitutivo de fideicomiso. En caso de que el fideicomitente se encuentre imposibilitado de honrar a su acreedor, beneficiario o fideicomisario, el fiduciario deberá proceder a vender o entregar los bienes dados en fideicomiso como pago y cancelación de la obligación del fideicomitente.

El atractivo de esta modalidad, por lo general, recae tanto en la garantía del pago que representan los bienes afectados a este fin exclusivo, como en la ejecución directa, que simplifica, al fideicomisario o acreedor, los trámites judiciales o legales para su adjudicación. Así mismo, representa una reducción de costos, pues a diferencia de otros modos de garantía como la hipoteca, este tipo de fideicomiso cuenta además con exenciones fiscales y se libera del pago de gastos legales derivados de la ejecución o la adjudicación de los bienes respecto al cobro del crédito.

Podría plantearse la redundancia de esta modalidad, toda vez que se entiende la figura del fideicomiso como una institución garantista dotada de seguridad por esencia propia, no obstante su razón de ser se encuentra en la presencia de un acreedor que ve asegurado su crédito en el patrimonio fideicomitido, que podrá ejecutar en caso de falta de pago o incumplimiento de las obligaciones por parte del fideicomitente. El fideicomiso en sí permite la constitución de un patrimonio separado para la ejecución de una determinada actividad, sin la presencia de acreedores previos, y es aquí donde encuentra su distinción, el fideicomiso de garantía que se constituye para asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones a un acreedor previo. Es una figura parecida a la prenda o la hipoteca, con la particularidad de que los bienes afectados salen del patrimonio del deudor y se destinan a un patrimonio especial administrado por un tercero, fiduciario, para la garantía del acreedor, quien además podrá ejecutar su cobro de forma extrajudicial conforme acto de fideicomiso.

[1189] LISOPRAWSKI, Silvio y MARTORELL, Ernesto E., "El fideicomiso en garantía sobre flujos de fondos, peajes, facturación. Impugnabilidad y riesgos frente al concurso del deudor y la crisis económica", *La Ley*, 2009.

2.2.1.3 Los fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos

Es una modalidad de fideicomiso que permite el desarrollo de actividades sin fines de lucro, caritativas, cuyo objeto sea el mantenimiento y la preservación de patrimonios culturales, tales como museos, promoción y fomento de la educación, ejecución de labores filantrópicas de cualquier tipo, y actividades a fines en provecho de la colectividad. De manera especial además de ir apegados a las leyes fiduciarias y civiles, su tratamiento fiscal es similar o igual al de las asociaciones sin fines de lucro y por lo general son supervisados por las instancias determinadas para cada caso y conforme a su finalidad[1190]. Esta práctica figura permite determinar un patrimonio a al exclusivo desarrollo de estas actividades.

2.2.1.4 El fideicomiso de oferta pública de valores y productos

Es la modalidad de fideicomiso constituido con el fin ulterior y exclusivo, en la legislación dominicana, de respaldar las emisiones de oferta pública de valores realizadas por el fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitido. Por la materia especial y compleja de que se trata además de cumplir con las exigencias de la ley sobre fideicomiso Ley 189-11, se deberá actuar conforme la legislación que regula el mercado de valores 249-17 que modifica la Ley 19-00. Se trata de un tipo de fideicomiso reservado de manera exclusiva a las sociedades titularizadoras y fiduciarias habilitadas para realizar fideicomisos de oferta pública de valores autorizadas por la superintendencia, debidamente registradas y en el cumplimiento de los requisitos determinados para sociedades titularizadoras o fiduciarias de oferta pública, que en ningún caso podrán actuar como originadores o fideicomitentes, según el caso.

Conforme a los artículos 131 y siguientes de la referida Ley, se ofrece una guía de procedimientos respecto a esta modalidad de fideicomiso, dejando claro la participación obligatoria de uno o varios originadores o fideicomitentes y una sociedad titularizadora o una fiduciaria, según corresponda. Esta legislación considera emisores de los procesos de titularización y fideicomisos de oferta pública a la sociedad fiduciaria que emita valores de fideicomiso con cargo a un patrimonio fideicomitido constituido; y a la sociedad titularizadora que emita valores titularizados con cargo a un patrimonio separado, en el marco de una oferta pública de valores. Los valores serán pagados y respaldados con los recursos propios de los fideicomisos de oferta pública o de los patrimonios separados[1191], según proceda, constituyendo el fundamento de la creación de un patrimonio autónomo que funge como garantía común de los inversores.

[1190] Ver artículo 56 de la Ley No. 189-11y , artículo 16 del Reglamento No. 95-12.

[1191] En la propia Ley 189-11, en la sección v, artículos 108 y siguientes, se aclara que las titularizaciones por medio de estructuras de fideicomiso, crearán patrimonios separados de los activos subyacentes desde la fecha de la suscripción del contrato de emisión de los valores titularizados. Lo que impide a los acreedores de las titularizadoras, administrador de los activos subyacentes, afectarlos o gravarlos, pues sobre los activos que constituyan el patrimonio separado solo podrán perseguirse el pago de las obligaciones que provengan de los valores titularizados emitidos con cargo al mismo.

Los bienes susceptibles de oferta pública conforme a la Ley dominicana son los activos, presentes o futuros, flujos de pago, o derechos existentes sobre los mismos, que sean generadores de flujos de caja, que únicamente podrán soportar cargas, gravámenes o limitaciones de dominio, cuando se establezca como parte del proceso de titularización la cancelación de dichas cargas. En cuanto a los créditos y sus garantías dentro de un proceso de titularización, no se requiere el consentimiento ni notificación a los deudores, si los hubiere, los que se sujetarán a la Ley de Fideicomiso. Además de lo estipulado por las leyes dominicanas, los derechos derivados de la adquisición de títulos valores, amparados en estos bienes, se regirán por las estipulaciones del reglamento de emisión interno que velará por el buen funcionamiento de la relación entre los tenedores (los inversores) y la sociedad titularizadoras, y entre estos y el originador.

Se trata de una modalidad de fideicomiso que permite la capitalización de las instituciones de intermediación financiera o patrimonios fiduciarios, al comercializar sus activos financieros, convirtiéndolos en certificados o títulos de valores, de renta fija o variable, ofrecidos al público; que tiene lugar gracias a la transferencia del dominio de los bienes a titularizar al fiduciario o sociedad titularizadoras para que los administre y disponga de acuerdo a su experiencia y criterio profesional. En cuanto a la titularización hipotecaria, el activo financiero lo constituyen los créditos hipotecarios cuyo flujo de caja son las cuotas mensuales que pagan sus deudores, permitiendo a las entidades bancarias recuperar el capital dado el préstamos hipotecario en un plazo mucho menor que el acordado con el deudo; la ampliación de su cartera hipotecaria a razón de su recapitalización, incluso la reducción o fijación de las tasas de interés de sus créditos hipotecarios; atraer mayores recursos al mercado hipotecario, reducir los riesgos de la estructura, así como mejorar su rentabilidad[1192]. Es una estructura por medio de la cual se aprovecha la colaboración de distintos inversores para facilitar liquidez a los constituyentes.

2.2.1.5 El fideicomiso de inversión

Es la modalidad de fideicomiso celebrado por un fiduciario con sus clientes, para beneficio de estos o de terceros designados por ellos, en e1 cual se consagra como finalidad principal la inversión o colocación, a cualquier título, de sumas de dinero de confinidad con las instrucciones contenidas en el acto constitutivo[1193]. Este tipo de fideicomiso, por su solemnidad y actividad, por lo general son administrados por las administradoras de fondos de inversión y los intermediarios de valores facultados para la administración de cartera.

[1192] Titularizadora Dominicana, ver: https://tidom.com.do/la-titularizacion/definicion/ consultado en fecha 28 de febrero del 2018.
[1193] Artículo 57 de la Ley No. 189-11, y artículo 17 del Reglamento No. 95-12.

Se trata de una modalidad de fideicomiso mediante la cual se ponen a producir los recursos líquidos derivados de bienes permanentes. Se trata de una estructura que permite todas las posibilidades imaginables sobre la forma de colocar los recursos que van desde aquella en la cual se le señala al fiduciario una destinación específica e invariable, hasta la más amplia en la cual se deja a su absoluta discreción el manejo de los recursos recibidos. Es empleado generalmente para el manejo de recursos específicos como los que resultan de la constitución de un fondo de empleados en una compañía. Su utilidad cabe además para el manejo e inversión de los denominados fondos de bienestar social, como los fondos de pensiones de las empresas o de enfermedad, en relación con los cuales la empresa puede separarse también de su manejo complejo para entregárselo al fiduciario[1194].

En sentido general, se trata de aquellos fideicomisos celebrados entre instituciones bancarias y clientes particulares, con el objetivo de invertir los fondos entregados por los clientes en instrumentos de alta rentabilidad y riesgo mínimo[1195]. Del mismo modo, este tipo de fideicomiso tiende a facultar al fiduciario, dígase a la institución bancaria, a otorgar créditos o certificados financieros, sirviéndose de los fondos recibidos, no obstante apegado a los plazos del fideicomiso, y de manera que los fideicomitentes también se beneficien de las ganancias obtenidas en proporción a lo acordado.

En América Latina esta modalidad se suele identificar como fideicomiso de titularización, al que se le han dedicado numerosos estudios a razón de su amplio campo de actuación y posibilidad de intervinientes. Se trata de una estructura en la que el patrimonio fideicomitido, con su propiedad autónoma, sirve de respaldo a los derechos incorporados en valores, y cuya adquisición de uno o más valores concede a su titular la calidad de fideicomisario. Es una forma de acelerar el flujo de caja de distintos activos de manera que los mismos aseguren un grado de garantía a las fuentes de financiación que se pretenden alcanzar con la colocación de los títulos valores producidos por los activos subyacentes. De manera más llana, se entienden como un paquete de activos destinados a garantizar los créditos de entidades demandantes de fondos, por lo que se les puede considerar una alternativa a la financiación para las empresas[1196].

[1194] RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio, "El fideicomiso mercantil contemporáneo", *op. cit*., págs. 32 y 33.
[1195] ANGUITA MORENA, Antonia, "El fideicomiso en Guatemala", *op. cit*., pág. 257.
[1196] VILLCA POZO, Milenka, *Aspectos jurídico-tributarios del fideicomiso en la comunidad andina*, *op. cit*., pág. 88. Quien sustenta además su estudio en las posiciones de VIDAL VILLANUEVA, Julio A., "Los procesos de titularización de activos", *Ius Et Varitas*, No. 5, Lima, 1994, pág. 6. BERASTEGUI L., *Orígenes, beneficios y estructuras de la securitización*, Argentina: Comunicarte, 1994, pág. 21. TAPIA HERMIDA, Alberto Javier, *Sociedades, fondos de inversión y fondos de titularización*, Madrid: Dykinson, 1998, pág. 280.
Al respeto la Ley No. 249-17, que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, de fecha 8 de mayo del 2000, *G. O.* No. 10900 del 21 de diciembre del 2017, en su artículo 136, define la titularización como un proceso que se inicia con la transferencia irrevocable de bienes o activos con características homogéneas a un fiduciario o a una sociedad titularizadoras, para la

De manera especial, esta estructura demanda una composición más compleja, debido al producto mismo que ofrece, interviniendo en la relación y gestión del negocio otros sujetos especializados, según la legislación de la que se trate, entre estos se pueden distinguir:

a) el fideicomitente u originador, quien entrega los bienes a titularizar a espera de determinados beneficios, constituyendo el patrimonio autónomo al que esta figura jurídica da lugar;
b) el fiduciario o sociedad titularizadoras, posición reservada de manera exclusiva para las entidades especializadas en la titularización de valores;
c) el fideicomisario o inversor, donde se enmarcan a los inversores quienes adquieren los títulos valores resultantes del proceso de titularización adhiriéndose de manera automática al fideicomiso ya constituido, en busca de obtener rendimientos; y
d) la sociedad calificadora de riesgo, entidad autorizada para realizar calificaciones de riesgo de las sociedades y los valores que se pretendan titularizar.

2.2.1.6 Fideicomiso público

Es el fideicomiso entendido como aquel creado con recursos del Estado, en el cual participa el mismo Estado de manera directa o indirecta a través de determinadas instituciones gubernamentales, con el propósito de impulsar el desarrollo de ciertas áreas consideradas de prioridad e interés colectivo[1197], que se podrán combinar con la participación de inversores privados. En estos fideicomisos el Estado actúa básicamente como sujeto privado, por lo que resulta posible atacar los bienes que este afecte en fideicomiso con relación a las obligaciones generadas de la ejecución de la actividad del fideicomiso mismo, así como que funcione sin las exigencias públicas, sino mas bien conforme a las prácticas privadas[1198]. Aunque igual pueden someterse a las exigencias procedimentales públicas, por ejemplo, la exigencia de licitación, según se estipule en el acto constitutivo de fideicomiso.

Debido a la particularidad de los negocios que bajo esta figura se conciben, por lo general, se contemplan objetos de interés social[1199] tales como proyectos de

---

constitución de un fideicomiso de oferta pública o un patrimonio separado, según corresponda. Dicho proceso continúa con la emisión y colocación de los valores y termina con la extinción del fideicomiso o del patrimonio separado correspondiente. Esta extinción se dará una vez que se hayan redimido todos los valores emitidos y se hayan terminado de pagar, en dinero o en especie, todas las obligaciones de dicho fideicomiso o del patrimonio separado y se haya culminado con su liquidación.

[1197] En este mismo sentido se expresa el artículo 4 del Reglamento 95-12.

[1198] BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público", *op. cit*., pág. 227.

[1199] KIPER, Claudio y LISOPRAWSKI, Silvio, *Tratado de fidecomiso*, Buenos Aires: Depalma, 2005, pág. 556. Citados a su vez por VILLCA POZO, Milenka, "El fideicomiso en Bolivia", *op. cit*., pág. 40.

urbanización y programas de vivienda; administración de subsidios de vivienda; manejo de recursos y fondos de viviendas; proyectos de inversión de mediano y largo plazo para la prestación de servicios públicos de acueductos, alcantarillado o aseo con los recursos del sistema general de participaciones; administración de fondos de contribuciones parafiscales, agropecuarias y pesqueras, entre otros. Este objeto debe ser apto y legalmente admisible para el cumplimiento diligente de la finalidad señalada por la entidad estatal fideicomitente en el acto constitutivo de fideicomiso[1200]. De lo que se entiende que esta modalidad se distingue de cualquier otra porque el patrimonio fideicomitido se forma por bienes del Estado en dominio de un ente privado para el desarrollo de actividades de interés público[1201]. Por medio de este mecanismo, el Estado más que velar por la existencia de políticas públicas que hicieren posible la materialización de los derechos proclamados, se convierte en un ente proveedor de los servicios con los que se ejecutan tales derechos. A través de estas estructuras sería posible, por ejemplo, el desarrollo de viviendas sociales o económicas por medio de la alianza del Estado con los desarrolladores privados, incluso el mismo Estado actuando como sujeto privado, a razón de la transparencia y seguridad que transmite la figura[1202].

En cuanto a la Ley dominicana sobre fideicomiso, es importante señalar que aunque la misma contempla de manera especial la participación del Estado, asociado al sector privado, en el desarrollo y construcción de viviendas de bajo costo, asunto de interés general, no hace referencia a otro tipo de fideicomiso público o al fideicomiso público *per se,* aunque tampoco lo prohíbe, pues se comprende la posibilidad de su desarrollo o emprendimiento en otras áreas[1203]. Un tipo de fideicomiso que debe explotarse al máximo dentro del sector público dominicano, tomando en cuenta sus características propias que permiten aportar transparencia, en cualesquier tipo de proyectos que se operen con fondos públicos.

2.2.1.7 El fideicomiso de inversión inmobiliaria y de desarrollo inmobiliario

Los fideicomisos de inversión inmobiliaria son patrimonios independientes gestionados por una entidad administradora o fiduciaria, por cuenta y riesgo de los fideicomitentes y fideicomisarios, cuyo objetivo primordial es la inversión en proyectos

[1200] VERGARA, Gustavo, "La fiducia pública en la regulación colombiana", *Gaceta Judicial*, No. 336, 2014, pág. 39 y 40.
[1201] BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público", *op. cit.*, pág. 229. Quien se sustenta sobre las bases de GÓMEZ DE LA LASTRA, Manuel C., *"*El Estado fiduciante*", Revista Jurídica La Ley*, 2003, pág. 1311. KIPER, Claudio y LISOPRAWSKI, Silvio, *Teoría y Práctica del Fideicomiso*, Editora Depalma, 1999, pág. 105.
[1202] BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público", *op. cit.*, pág. 369.
[1203] Ley dominicana No. 189-11, título III, sobre las disposiciones especiales relativas a las viviendas de bajo costo, capítulo I, de la promoción de proyectos de vivienda, sección II, sobre el desarrollo y construcción de proyectos de viviendas de bajo costo con aporte del Estado y participación del sector privado.

inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión, venta, arrendamiento[1204] o adquisición de bienes raíces para la generación de plusvalías[1205].

En la República Dominicana, este tipo de fideicomiso ha sido implementado y promovido como medio alternativo para contrarrestar el alto déficit habitacional que le afecta. Debido a la mega estructura económica de que se trata, se han designado como fiduciarias de modo exclusivo las entidades bancarias y financieras aprobadas por las instituciones rectoras de acuerdo a su actividad. En el país, se trata de la modalidad de fideicomiso más desarrollado en la actualidad, contando con un elevado número de actos registrados en comparación con cualquier otro tipo de fideicomiso, tomando en cuenta que se trata de una figura incorporada en el año 2011[1206]. Por su finalidad, esta modalidad de fideicomiso se ha promovido en pos del desarrollo de proyectos habitacionales de bajo costo e incluso, como se ha dicho, a su vez se fomenta la adquisición de vivienda a través del incentivo fiscal devengado por el adquiriente, a través de una bonificación de primera propiedad.

Se trata básicamente de un esquema mediante el cual a través de un ente especializado generalmente un banco constituido en fiduciaria, se desarrollan proyectos inmobiliarios, aprovechando entre tanto los incentivos fiscales y los aportes de todos los intervinientes, fideicomitentes y fideicomisarios, para el desarrollo de la obra creando una estructura económica dinámica y colaborativa administrada por una entidad sólida que garantiza la viabilidad del proyecto y el destino de los fondos aportados. Los detalles de este tipo de fideicomiso serán desarrollados más delante de manera amplia por tratarse de una de las aristas principales de este estudio.

Es una figura a la que recurre una importante cantidad de desarrolladores inmobiliarios, conocida como *real estate trust*, por medio de la cual las empresas pueden explotar la tierra y desarrollar infraestructuras gracias a los aportes efectivos adelantados tanto por los inversores como por el público interesado en adquirir parte del producto inmobiliario resultante. Esta actividad se desarrolla a través de un administrador, *trustee* o fiduciario, quien adquiere la propiedad de los bienes fideicomitidos, en calidad de fiduciario, por cuanto recibe los fondos aportados por los interesados en el progreso de la actividad y los gestiona según el avance de la actividad que da lugar a su gestión. Dígase, los intervinientes e interesados en el desarrollo de una determinada obra o un proyecto inmobiliario, ceden la propiedad de los bienes a un ente de confianza para que los administre y vele por el desarrollo y conclusión de dicho

[1204] VICENS BELLO, Marisol, "Fundamentos generales del fideicomiso: Ley 189-11", Foro Internacional Fideicomiso, Santo Domingo, 30 de agosto del 2012.
[1205] Artículo 58 de la Ley No. 189-11 y artículo 20 del Reglamento No. 95-12.
[1206] De acuerdo con los reportes presentados por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, en junio del 2016.

proyecto. Esta estructura suele ser muy empleada en los conjuntos habitacionales de desarrollo colectivos[1207].

2.2.1.8 Otras modalidades de fideicomiso

Además de los propiamente dichos y de las modalidades de fideicomisos que se destacan, es preciso aclarar que la institución del fideicomiso no se limita a las mismas, pues esta estructura puede ser contemplada para la implementación de cualquier actividad lícita, conforme al orden público y las buenas costumbres, sujeta siempre a las leyes correspondientes sobre fideicomiso y las del lugar donde se implemente, de acorde a la actividad de que se trate. En este sentido, el artículo 62 de la Ley 189-11, establece que "en adición a las modalidades de fideicomisos descritas en esta Ley, se podrán constituir otras clases de fideicomisos, los que deben estar sujetos a las disposiciones de la misma ley y las demás leyes vigentes en la República Dominicana".

2.2.2 Funcionamiento

En cuanto al funcionamiento del fideicomiso, su concepto mismo lo explica, al referirse a que consiste en la afectación de un patrimonio a un propósito determinado en beneficio de alguien y en encargo de un tercero ajeno a la finalidad. Se trata de una estructura que funciona al disponer el constituyente (fideicomitente), mediante acto constitutivo la transmisión de ciertos bienes a un tercero (fiduciario), para la administración de los mismos hasta que se logre el objeto de dicho acto, en provecho del mismo constituyente o para un tercero (beneficiario o fideicomisario), dando lugar a un patrimonio separado o exclusivo para una determinada actividad[1208]. Es decir que tiene lugar cuando el fideicomitente respecto de los bienes fideicomitidos se desprende de su derecho de disposición, al cederlo al fiduciario quien deberá restituírselo a este último o a un tercero, conforme acto de fideicomiso, una vez se concluya la obra determinada por la que se le ha cedido.

Esta estructura permite de manera muy específica la constitución de un patrimonio autónomo distinto al de sus participantes[1209] y únicamente disponible para garantizar la ejecución de un fin determinado, exento de ataques de los acreedores externos ajenos a la actividad que se desarrolle. Es decir, funciona como una estructura capaz de blindar un determinado patrimonio, impidiendo ejecuciones externas, lo que garantiza la materialización de la actividad para la que ha sido ideado y el crédito de sus

[1207] FOERDTER, Gerd, "O truste do direito Anglo-Americano e os negócios fiduciários no Brasil, perspectiva de Direito Comparado" (Tesis Doctoral, Universidad de Barcelona, UB, 2003), pág. 159.
[1208] ALTAMIRANO, Alejandro C., "Tratamiento tributario en la República de Argentina", *op. cit.*, pág. 21.
[1209] ARROYO I AMAYUELAS, Esther, "¿Y si universalizamos también el trust en Cataluña?", en ARROYO I AMAYUELAS, Esther (Dir.), *El Trust en el Derecho Civil*, Editorial Bosch, S.A., Barcelona, 2007, pág. 461.

intervinientes, todo esto de forma práctica, eliminado burocracias legales o complicados esquemas jurídicos.

De lo anterior se deduce que los bienes transferidos al fideicomiso no pertenecen a la prenda común de los acreedores del fiduciario, fideicomitente o fideicomisarios, cuando los créditos pretendidos han sido posteriores a su constitución, lo que los mantiene fuera de su alcance hasta tanto se conserve el fideicomiso, pudiendo atacarse únicamente los frutos que de estos bienes deriven. Ahora bien, estos bienes podrán ser perseguidos por aquellas obligaciones generadas con cargo al propio fideicomiso, o en caso de que su constitución represente fraude a terceros (por medio de la acción pauliana o revocatoria[1210], además los acreedores de las partes podrán arremeter contra los beneficios que de esta estructuran se generen y correspondan a su deudor a través de la acción de subrogación) lo que deja muy claro la legalidad de este práctico mecanismo jurídico.

2.3 Contrato o acto de constitución de fideicomiso

El fideicomiso puede ser constituido por acto entre vivos o tener origen en una disposición de última voluntad. Para su validez este debe cumplir con las exigencias genéricas sobre capacidad legal, consentimiento y objeto lícito, pues en nada se aparta de las reglas generales, ni tampoco en lo referente a las pautas de interpretación. En estos actos participan fideicomitente y fiduciario, pues basta con hacer mención de quien o quienes serán los beneficiarios, que incluso podrían no existir al confundirse con el mismo constituyente cuando la materialización del fin determinado sea ejecutar el fideicomiso en provecho propio[1211].

De aquellos fideicomisos constituidos mediante contratos por su contenido general se pueden considerar consensuales, a razón de que se origina de la manifestación del consentimiento de las partes; bilaterales, toda vez que produce efectos recíprocos entre las partes, uno de entregar los bienes, fideicomitente y otro de administrarlos conforme lo estipulado, fiduciario; onerosos, para aquellos que pacten la retribución de una comisión por la gestión de administración o ejecución de la actividad que genera el fideicomiso; temporal o condicionado, dependiendo de la limitación de su vigencia sea por el establecimiento de un período concreto o condición específica, así como indefinido en virtud de su naturaleza; real y solemne, vista la naturaleza de los bienes a transferir y las formalidades que se establecen para su constitución y desarrollo enmarcadas en una ley pública[1212]. A lo que además se puede agregar que se considera

[1210] LABAURE CASARAVILLA, Luciano, *Acción pauliana o revocatoria*, Buenos Aires: Euros Editoriales, S.R.L., 2006, págs. 4 y 5. En ese mismo sentido, FERNÁNDEZ CAMPOS, Juan Antonio, *El fraude de acreedores: la acción paulina*, Publicaciones del Real Colegio de España, Zaragoza: Cometa, S.A., 1998, pág. 19 y 274.

[1211] MARIO GIRALDI, Pedro, *Fideicomiso, op. cit.*, págs. 45-47.

[1212] De las características principales del contrato de fidecomiso resaltan que es típico, a razón de ser considerados por una determinada normativa; consensual, a razón de la manifestación de la voluntad de

típico, ya que suele contar con una disposición reglamentaria en los distintos ordenamientos jurídicos en los que se practica.

Existe una marcada diferencia en la interpretación y el sentido entre aquellos fideicomisos a los que se les exige su constitución mediante actos y los constituidos mediante contratos, donde se discute el carácter unilateral o bilateral del mismo, que ha provocado un gran dilema entre los expertos del tema[1213]. Pues, al hablar de acto se entenderá como toda manifestación de voluntad por parte de un sujeto, capaz de producir consecuencias jurídicas por sí misma; mientras que al hablar de contrato se colige como un acuerdo mediante el cual las partes se obligan a dar, hacer o no hacer una determinada cosa. Ahora bien, respecto al fideicomiso, lo que dictaría la lógica común en principio es que se ubique en un contrato tripartito a razón de las partes intervinientes, no obstante lo propio es que esto dependerá de la modalidad celebrada y de si se trata de un acto entre vivos o una disposición testamentaria.

En Derecho comparado se discute la característica unilateral o bilateral del fideicomiso, pues existen ordenamientos en los que la ausencia de designación de fiduciario no necesariamente invalida el acto, por lo que podría considerarse como unilateral, pues resulta producto de la sola manifestación de la voluntad del fideicomitente. Aún así, lo cierto es que existe una propensión mayoritaria en las legislaciones latinoamericanas a regular el fideicomiso, constituido por acto entre vivos, como un negocio jurídico bilateral perfeccionable por un acuerdo de voluntades entre fideicomitente y fiduciario[1214]. En estos ordenamientos se considera esencial la presencia o designación de un fiduciario, no necesariamente de su aceptación, para lo que la ley proveerá los medios de suplencia, contrario al beneficiario que aunque lo

---

las partes, fideicomitente y fiduciario; bilateral, a razón de la reciprocidad de las partes; formal, a razón de la exigencia de celebración bajo escritura pública. MARTÍN, J. A., EIDELSTEIN, M. G. y ALCHOURON, J. M., *Fideicomisos, aspectos jurídicos, tributarios y contables*, Buenos Aires: Errepar S.A., 2006, págs. 7 y 8. citado por BRINGAS, Anabel, DE LOURDES FERREYRA, Romina Andrea, MANUELE, Verónica Elisabeth, MUÑOZ ALBELO, Gisela Jael y RUIZ, Natalia Susana, "Fideicomiso inmobiliario, tratamiento jurídico, impositivo y contable", Trabajo de Investigación, Universidad Nacional de Cuyo, Argentina, 2012, pág. 24.

[1213] MONSERRIT ORTIZ SOLTERO, Sergio, *El fideicomiso mexicano*, Segunda edición, México: Editorial Porrúa, 2001, pág. 95, citado a su vez por ALVARADO ESQUIVEL, Miguel de Jesús, "El fideicomiso en México", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Marcial Pons, Barcelona, 2010, pág. 298. Quien afirma que el fideicomiso es un contrato, toda vez que por el mismo se producen y transfieren obligaciones y para su existencia se requiere el consentimiento y el objeto del contrato. En cambio para DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *El Fideicomiso*, novena edición, México: Editorial Porrúa, 2001, pág. 186, el fideicomiso es un acto de manifestación unilateral de voluntad, por virtud del cual un sujeto, el fideicomitente, destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado a través de un fiduciario que se hubiere obligado contractualmente a ello. Del mismo modo, ALVARADO ESQUIVEL, Miguel de Jesús, "El fideicomiso en México", *op. cit*., pág. 298, destaca la sentencia de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de México, que lo interpreta como un contrato traslativo de dominio (Tesis aislada de rubro, *Naturaleza del fideicomiso*, sustentada por la Segunda Sala, Quinta Época del Sumario Judicial de la Federación y su Gaceta No. 2047).

[1214] ALVARADO ESQUIVEL, Miguel de Jesús, "El fideicomiso en México", *op. cit.*, pág. 297.

normal es que exista al momento de perfeccionarse el negocio[1215], su presencia no es esencial[1216].

En cuanto al fondo y la forma de estos actos o contratos, según se trate, la legislación dominicana, de forma similar a los demás ordenamientos latinoamericanos, exige de manera particular a pena de nulidad: un acto escrito (rechazando el reconocimiento de acuerdo verbales); la declaración expresa del fideicomitente de su deseo de constituir el fideicomiso; la declaración de que los bienes fideicomitidos son de procedencia legítima, así como la indicación de su estado jurídico; las generales del fideicomitente; la designación de un fiduciario debidamente identificado por sus generales; la designación del fideicomisario o reglas que permitan designarlo; la individualización de los bienes fideicomitidos y sus valores netos; la indicación de plazos o condiciones sujetos al fideicomiso; así como la indicación de la irrevocabilidad o posibilidad de revocabilidad del fideicomiso por parte del fideicomitente.

Además de lo mencionado, podrá contener también: los procedimientos y condiciones para la modificación de los términos del fideicomiso; las condiciones para la aceptación e inclusión de nuevos fideicomitentes; la aceptación del fideicomisario; la designación de los sustitutos de los fideicomisarios y procedimiento en caso de sustitución; la distinción entre beneficiario y fideicomisario si procede; los derechos, obligaciones, limitaciones y prohibiciones de los fiduciarios adicionales a las establecidas en la ley; las reglas de incorporación, acumulación, distribución y disposición de los bienes fideicomitidos, así como de las rentas y productos generados por los mismos; la determinación de los procedimientos de rendición de cuenta por parte del fiduciario; las causales de extinción del fideicomiso; así como cualesquier otras cláusulas que el fideicomitente tenga a bien incluir conforme a las leyes y el orden público.

En definitiva, se trata de un contrato en el que por un lado la primera parte, el fideicomitente, externaliza su voluntad de constituir un fideicomiso y de destinar a tales fines una determinada masa patrimonial; y por otro lado, la segunda parte, el fiduciario, expresa su voluntad de obligarse a administrar dicha masa patrimonial conforme se convenga y se le haya encargado, debe cumplirse con las reglas generales de los contratos, por lo que será preciso identificar entre tanto: un objeto lícito y expreso que describa el propósito que da origen al fideicomiso; una finalidad clara y específica que comprenda las actividades relativas al cumplimento del objeto; unos bienes que deberán ser detallados e identificar la forma de transferencia al fiduciario y su destino final[1217];

[1215] La Ley 189-11 establece al respecto que en caso de que los beneficiarios no puedan ser determinados al momento de formalizarse el fideicomiso, deberá expresarse en el acto constitutivo todas las circunstancias y elementos necesarios, a los fines de que se pueda proceder posteriormente a su identificación dentro del plazo de duración del fideicomiso, (artículo 41).
[1216] FREIRE V., Bettina, *El Fideicomiso, op. cit.*, pág. 52.
[1217] IBÁÑEZ, Carlos Miguel, *Derecho de los Contratos*, Buenos Aires: Editorial Abáco de Rodolfo Depalma, S.R.L., 2010, pág. 1.

las obligaciones y derechos de las partes; las remuneraciones o condiciones para la gestión fiduciaria, cargo de los gastos; y su terminación o forma de extinción. En estos actos se prohíbe la inclusión de toda cláusula que pueda considerarse abusiva, ilegal o propensa a desnaturalizar la fiducia.

Conforme lo anterior, el contrato de fideicomiso es típico, bilateral, oneroso, consensual, formal, de ejecución continua, civil y comercial según la naturaleza del objeto o de la gestión encomendada. Debido a su calidad de título traslativo de derechos reales, se aproxima a la compraventa, cesión de créditos, permutación, donación, entre otras tantas figuras, pero también participa de la naturaleza de los contratos de organización, al disponer como ha de manejarse el patrimonio afectado y decidir sobre su destino final[1218]. Es por ello que se entiende que el acto de constitución del fideicomiso surte como instrumento de transferencia de la propiedad y con ello de todas las facultades reales, conforme a lo acordado entre el fideicomitente y el fiduciario, sobre la base de la confianza mutua, por lo que dicho título viene a ser la naturaleza misma de esta figura.

2.3.1 Sujetos, derechos y obligaciones

La estructura del fideicomiso, conforme Derecho comparado, se conforma esencialmente por tres sujetos: el fideicomitente, fiduciario y beneficiario o fideicomisario, aunque en el acto constitutivo del mismo por lo general sólo aparezcan fideicomitente y fiduciario, pues como se ha dicho anteriormente el fideicomitente puede ser de igual forma beneficiario y, en caso distinto, este podría ser designado con posterioridad a su constitución.

A. Fideicomitente o fiduciante

Es la persona, física o jurídica, que constituye el fideicomiso al expresar su voluntad de afectar ciertos bienes a un determinado fin, transfiriendo su dominio al fiduciario para una administración neutra. Este puede actuar al mismo tiempo como beneficiario cuando la finalidad a desarrollar sea directamente en su provecho[1219]. De manera común las legislaciones que emplean esta figura no exigen requisitos especiales para ser fideicomitente o fiduciante, más que la capacidad para la disposición y afectación de los bienes que se darán en fideicomiso.

[1218] MARIO GIRALDI, Pedro, *Fideicomiso*, *op. cit.*, pág. 48.

[1219] El fideicomitente, aunque puede ocupar también la posición de beneficiario, en ningún caso podrá ocupar la posición de fiduciario por considerarse incompatible en el fideicomiso latinoamericano a deferencia del *trust* anglosajón. De igual manera el fiduciario no podrá ocupar otra posición en la estructura y en caso de que ser beneficiario de los bienes deberá renunciar a su poción.
CÁMARA LAPUENTE, Sergio, "Trust a la francesa", *INDRET Revista para el análisis del Derecho*, No. 2, 2005, pág. 8. Expone que al prohibir que el propio constituyente pueda asumir la posición de fiduciario se procura evitar el uso fraudulento de la figura.

La Ley 189-11, mediante su artículo 23, le atribuye al fideicomitente de manera esencial los siguientes derechos: exigir al fiduciario el cumplimiento de las finalidades establecidas en el acto constitutivo de fideicomiso, así como rendición de cuentas en cuanto a la administración de los bienes transferidos; nombrar al sustituto del fiduciario, en el caso de que terminen sus funciones por cualquier causa, así como obtener la retransmisión de los bienes al nuevo fiduciario; obtener la restitución de los bienes y derechos fideicomitidos al momento de la extinción del fideicomiso, si no se hubiese previsto un destino distinto; ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar en contra del fiduciario, por dolo o faltas en el desempeño de su gestión; revocar el mandato otorgado al fiduciario cuando este incumpliere con sus obligaciones, siempre que no se lesionen los derechos de terceros y que dicha facultad hubiere quedado establecida expresamente en el acto constitutivo del fideicomiso, en caso de que no se haya reservado el derecho de revocar el mandato otorgado, podrá demandar en justicia la remoción del fiduciario; posee además pleno derecho para realizar las modificaciones que estime adecuadas al acto constitutiva del fideicomiso, siempre que no se lesionen los derechos adquiridos por terceros Así como cualesquier otros derechos establecidos en el acto constitutivo del fideicomiso específicos por la naturaleza de la actividad que se desarrolle y supletorios a las leyes que regularizan esta figura, siempre que no altere la figura en sí misma o se contemplen atribuciones en detrimento de algún esquema normativo y por ende salten normas.

De la misma manera, el fideicomitente al constituir el fideicomiso adquiere ciertas obligaciones, entre estas: integrar al patrimonio del fideicomiso los bienes y derechos señalados en el acto constitutivo, en el tiempo y lugar estipulado; remunerar al fiduciario cuando así se haya previsto; y de igual forma reembolsar los gastos efectuados por éste en ocasión del ejercicio de sus funciones; y coadyuvar con el fiduciario en la defensa del patrimonio fideicomitido, cuando así se le requiera, y respetar las estipulaciones acordadas en el acto constitutivo del fideicomiso; así como cualesquiera otras obligaciones consagradas en el acto constitutivo del fideicomiso. Por ello que aunque el fideicomitente se mantiene como un sujeto pasivo en la gestión del patrimonio fideicomitido, es parte reconocida de la estructura, para quien la ley ha reservado facultades específicas y salvaguarda unos determinados derechos.

B. El fiduciario

El fiduciario es la persona a quien el fideicomitente encarga la administración del patrimonio fideicomitido, transfiriéndole todos los derechos reales de estos bienes[1220], por lo que goza de la plena disposición legal de los mismos, a pesar de estar obligado a manejarlos conforme lo estipulado en el acto constitutivo. Debido a la delicadeza y magnitud de la transacción realizada, la que se ampara básicamente en la experiencia y confiabilidad, la mayoría de los ordenamientos latinoamericanos prohíben

[1220] ETCHEGARAY, Natalio Pedro, *Técnica y práctica documental, Fideicomiso*, Buenos Aires: Editorial Astrea, 2011, pág. 19.

la confusión o posibilidad de que el fiduciario pueda actuar también como beneficiario del fideicomiso; y en esa misma línea de seguridad, muchos incluso exigen que se trate de personas jurídicas, muy especialmente entidades bancarias o de intermediación financieras especializadas en el desarrollo de este tipo de negocio[1221].

La Ley 189-11, en sus artículos 24 y siguientes, define este sujeto como aquella "persona jurídica, constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana y cuyo fin exclusivo sea actuar como tal, que recibe los bienes fideicomitidos para el cumplimiento de las instrucciones del fideicomitente" según acto constitutivo del fideicomiso[1222]. Establece que podrán realizar el negocio de fideicomiso las administradoras 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. Admite la pluralidad de fiduciarios para la ejecución de una misma finalidad, siempre que se indique el orden y las condiciones para su operación. De existir un conjunto de fiduciarios el mismo siempre deberá conformarse en número impar y tomar decisiones por mayoría simple.

Como se habrá podido deducir, el fiduciario es el sujeto al que se confía el patrimonio fideicomitido, quien con la transferencia de los bienes dados en fideicomiso, ejercerá un dominio fiduciario que le confiere potestad plena de administración, uso, disposición y reivindicación de los mismos, poniendo especial atención en las limitaciones previstas en el acto constitutivo de fideicomiso[1223]. No obstante, aún revestido de esta plenitud de derechos, el fiduciario deberá limitarse a disponer de los bienes dados en fideicomiso con arreglo a lo estipulado en el acto constitutivo, al mismo tiempo que cualquier contravención de lo pactado supondría demanda en nulidad por parte de las demás partes intervinientes o interesadas.

[1221] Bolivia, Colombia, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Paraguay, Perú y Venezuela, se adhiere la República Dominicana que lleva esta misma línea de exigencias. Por el contrario, otras legislaciones latinoamericanas se muestran más abiertas al permitir que cualquier persona física se desempeñe como fiduciaria como el caso de Argentina, Costa Rica, Nicaragua, Panamá, y Uruguay, aunque en estos últimos se reserva la facultad de promoción solo a las entidades financieras autorizadas. RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio, "El fideicomiso mercantil contemporáneo", *op. cit*., págs. 29 y 30.

[1222] Es importante destacar que el fiduciario no podrá dar una finalidad distinta, de la señalada por los fideicomitentes, a los bienes recibidos en calidad de fiduciario. En este sentido, PINZÓN FONSECA, David Felipe, "La fiducia mercantil como vehículo de propósito especial en *Project Finance", op. cit.*, pág. 569. Destaca la sentencia C-5438- 2014, dada por la Corte Suprema de Justicia colombiana, Sala de Casación Civil, 2014, que establece que a "la fiduciaria le está restringido darle a esa masa de bienes entregada una destinación diferente a las instrucciones impartidas para el momento de su celebración; a partir de este momento, la empresa que acepta el encargo se vuelve vocera de aquel y, respecto de terceros, el fideicomitente y el beneficiario, es la llamada a responder por los bienes".

[1223] LISOPRAWSKI, Silvio, *Fideicomisos Inmobiliarios*, Oferta Pública de Fideicomisos "No Financieros", *op. cit.*, pág. 1434. Explica que el fiduciario podría considerarse como un administrador de bienes ajenos.

El fiduciario, además de desempeñarse como propietario de los bienes fideicomitidos; desde el punto de vista de la obligación, tiene a su cargo una serie de deberes inclinados al mejor desarrollo de su cometido, y cuyo incumplimiento o cumplimiento defectuoso le puede acarrear una serie de consecuencias, entre ellas, la posibilidad de una ejecución judicial y así como la obligación de responder por daños y perjuicios[1224]. Las obligaciones a su cargo surgirán del contrato de fideicomiso suscrito con el fideicomitente, así como de la voluntad de la ley con carácter de orden público. La regla general es que el fiduciario está obligado a cumplir los fines del fideicomiso según el acto constitutivo, lo que dependerá del tipo en cuestión, así como de la clase de bienes afectados. Este si bien actúa como propietario directo de los bienes fideicomitidos, por lo que puede actuar en su nombre propio, lo debe hacer en interés ajeno, pues su cometido principal es obtener beneficios para otros. Esta obligación que reposa sobre el fiduciario, la de administrar los bienes, según su naturaleza, con los cuidados y precauciones especiales que se puedan exigir, busca obtener las condiciones más seguras y mejores de inversión, pues el fin no es mantener los bienes en *estatus quo*, sino más bien que produzcan frutos y rendimientos[1225] a través de una administración profesionalizada.

Ahora bien, este sujeto de igual manera cuenta con ciertos derechos propios, en el caso de la legislación dominicana, además de lo convenido en el acto constitutivo de fideicomiso, se le atribuyen los siguientes derechos: declinar su designación; cobrar una retribución por sus servicios a convenir, y en caso de que no se estipule se establece, por defecto o presunción, un cero punto cinco por ciento (0.5%) anual del valor neto del patrimonio fideicomitido como monto de remuneración por su gestión de administración o cumplimiento de los encargos del fideicomitente, conforme a los establecido en el artículo 35 de la Ley 189-11; utilizar recursos del fideicomiso, con prudencia y diligencia, siguiendo las prácticas de un buen padre de familia para cubrir los gastos en que incurriere en la administración del patrimonio fideicomitido y en la realización de su finalidad, obtener el reembolso con prioridad respecto a cualquier gasto avanzado de su patrimonio propio.

De los sujetos que intervienen en la estructura del fideicomiso podría decirse que es el fiduciario, por disponer de los bienes fideicomitidos, quien carga con la mayoría de las obligaciones de hacer, aunque discutidas y entendidas como obligaciones de medio y no necesariamente de resultados. La Ley 189-11, por medio del artículo 29, le atribuye al fiduciario de manera inmediata al aceptar el fideicomiso, además de lo convenido en el acto constitutivo, las siguientes obligaciones:

[1224] Es preciso destacar que las obligaciones del fiduciaria son tipificadas como obligaciones de medio, por lo que aunque su deber es poner todo su empeño en el alcance de los objetivos no se compromete a un resultado específico, sino más bien a la gestión y administración de los recursos para pretender el alcance de un determinado resultado. Lo anterior no exime al fiduciario de gestiones deficientes, para lo cual responderá de manera directa.

[1225] KIPER, Claudio M. y LISOPRAWSKI, Silvio V., *Obligaciones y responsabilidad del fiduciario*, Buenos Aires: Depalma, 1999, pág. 1-6.

a) Registrar la transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitido;
b) Ajustarse estrictamente a las instrucciones del fideicomitente;
c) Administrar el fideicomiso como un buen padre de familia, en interés único de los fideicomisarios, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos;
d) Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del fideicomiso y rendir cuentas al respecto a los fideicomitentes y o fideicomisarios;
e) Suministrar a los fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso;
f) No delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo;
g) Ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el fideicomiso, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra los fideicomisarios, en caso de ser necesarias;
h) Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad independiente;
i) Pagar al fideicomisario en los plazos establecidos la renta neta de la propiedad en fideicomiso, cuando este sea creado para pagar renta por período determinado;
j) Participar en la administración del fideicomiso cuando haya pluralidad de fiduciarios e informar a los fideicomitentes y fideicomisarios de cualquier violación cometida por un cofiduciario, así como iniciar las acciones tendentes a obtener la reparación de estas violaciones;
k) Llevar las cuentas y registros sobre la administración del fideicomiso conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas, y rendir cuentas a los fideicomitentes, conforme lo previsto, que a falta de estipulación deberá hacerse no menos de dos (2) veces al año;
l) Guardar e1 secreto fiduciario frente a los terceros, dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del fideicomiso o cualquier otro acto sujeto a registro público;
m) Proteger con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitidos;
n) Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo; y
o) Transferir los bienes del patrimonio fideicomitido según corresponda.

Así mismo, la referida legislación le carga al fiduciario la obligación de detención y prevención de lavado de activo, fraude o evasión fiscal, sometiéndolo expresamente al cumplimiento de la Ley 72-02 contra el lavado de activos provenientes del tráfico ilícito de drogas, sustancias controladas y otras infracciones graves de la

República Dominicana[1226], y estableciendo que serán sancionados conforme a la actividad a que se dediquen. La anterior normativa fue modificada por la Ley 155-17, contra el lavado de activos y financiación al terrorismo, que de manera muy específica, en su artículo 41 le atribuye la fiduciario o empresa fiduciaria la "debida diligencia para identificar y verificar a todas las partes del fideicomiso, incluyendo el fideicomitente y el beneficiario final", así como aplicar todas las medidas preventivas contenidas en la referida ley y en su reglamentación. De igual modo el artículo 57, de la referida Ley, establece que el secreto profesional no puede ser impedimento del cumplimiento de las obligaciones del fiduciario respecto a los preceptos de la misma.

Además, en esta misma línea de protección financiera, se le prohíbe al fiduciario, mediante el artículo 31 de la Ley 189-11, mezclar activos del patrimonio fideicomitido con los propios o con los de otros fideicomisos bajo su administración; garantizar de algún modo al fideicomitente o fideicomisario el resultado del fideicomiso; adquirir definitivamente el dominio de los bienes fideicomitidos, mientras actúe como su fiduciario; transferir los bienes, rendimientos y utilidades del fideicomiso a diversos fideicomisarios o beneficiarios, sin que los mismos hayan sido identificados; así como realizar operaciones en beneficio propio con los bienes fideicomitidos; acciones estas sujetas a nulidad en caso de producirse y quedando el fiduciario sujeto a responsabilidades penales y civiles según de que se trate[1227].

En definitiva, se trata de una posición delicada la que ocupa el fiduciario en la estructura del fideicomiso, pues este ente neutro asume la responsabilidad de velar por el desarrollo y materialización de negocios óptimos y en estricto apego a las normas y las buenas costumbres dentro de la legislación que tenga lugar. Es por cuanto se entiende que esta posición debe ocuparse únicamente por sujetos que demuestren experiencia y solidez económica de respaldo[1228], como en el caso de las instituciones financieras de la que hace mención la ley dominicana para el desarrollo de fideicomisos y previa autorización de las jurisdicciones correspondientes para fungir como tal, dado la situación de que son estos sujetos los encargados de operar el núcleo de la fiducia sobre el fino hilo de la confianza, por lo que entre mayor garantía se pueda demostrar, mayor uso tendrá la figura y con ello el desarrollo de grandes proyectos imposibles fuera de esta estructura.

[1226] Recientemente modificada por la Ley dominicana No. 155-17, contra el lavado de activos y financiamiento al terrorismo, de fecha 01 de junio del 2017. Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10886.

[1227] El fiduciario, conforme a los artículos 32 y 33 de la Ley 189-11, podrá ser condenado en responsabilidad civil, debiendo responder con sus propios bienes, a las faltas cometidas en el ejercicio de sus funciones. En cuanto a la responsabilidad penal, en caso de que el fiduciario le diere a los bienes fideicomitidos una finalidad distinta a la estipulada en el acto de fideicomiso, o si en beneficio propio o de un tercero dispusiere, gravare o perjudicara los bienes fideicomitidos, será pasible de ser condenado por un tribunal penal competente en la República Dominicana a penas entre tres (3) a diez (10) años de prisión; y multas desde quinientos mil pesos dominicanos (RD$5000,000.00), unos 8,300€, hasta diez millones de pesos (RD$10,000,000.00), unos 166,600.000€, sujetos a modificación por inflación.

[1228] MARZORATI, Osvaldo J., *Derecho de los negocios internacionales, op. cit.,* pág. 379.

C. Beneficiario o fideicomisario

El fideicomisario o beneficiario es la persona, física o jurídica, a favor de quien el fiduciario administra los bienes dados en fideicomiso. Dígase es a quien se destinan los bienes fideicomitidos, cumplidos los plazos o condiciones establecidas en el acto constitutivo de fideicomiso, quien además podría haber estado recibiendo los rendimientos del fideicomiso aún sin ser el destinatario final[1229]. Esta posición como se ha dicho puede ser ocupada igualmente por el fideicomitente cuando el fin determinado por el que se ha creado el fideicomiso es en su provecho directo, o de igual forma pueden ocupar esta posición sujetos que se incorporen posterior a su constitución (como en los fideicomisos inmobiliarios de preventa), sin que nunca se confunda o comparta la posición de fiduciario con la de beneficiario o fideicomisario.

De los términos beneficiario o fideicomisario, que se usan como sinónimos en la mayoría de las legislaciones que regulan la figura del fideicomiso, resulta una posible distinción aunque queda ambigua o difusa. En el caso de la legislación dominicana se expresa que, de tratarse de sujetos distintos se deberá establecer en el acto constitutivo y con ello sus atribuciones[1230], y trayendo a colación el Derecho comparado, al respecto la legislación argentina considera al fideicomisario como un sujeto distinto al beneficiario[1231], conformando su estructura de fideicomiso con cuatro sujetos a diferencia de la mayoría de las legislaciones latinoamericanas que la conciben de manera tripartita, aunque al igual que la legislación dominicana, no se logra definir de manera óptima el papel distinto del beneficiario y el fideicomisario dentro del fideicomiso.

No obstante, se podría aventurar a inferir que el legislador se refiere con esta distinción, entre beneficiario y fideicomisario, a que podría existir la presencia de un sujeto que recibe los bienes sin ser el beneficiario, como el caso de los adquirentes de los inmuebles desarrollados bajo proyectos de fideicomiso inmobiliario, que aunque no intervienen en la constitución del acto son los adjudicatarios finales del producto resultante de la actividad desarrollada. Aunque también se encuentra sentido al razonamiento de autores argentinos[1232] que entienden innecesaria la distinción y que en caso de ser un tercero quien resultare adjudicatario del producto de los bienes fideicomitidos esto resulta, por lo general, a razón del pago de un precio, lo que

---

[1229] UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO, "Estudio sectorial de los fideicomisos en República Dominicana, y su incidencia en materia de lavado de activos", UAF, Santo Domingo, 2017, pág. 7.

[1230] Artículo 13, párrafo I, literal f, de la Ley 189-11: Distinción entre beneficiarios y fideicomisarios, en los casos en que el que ostenta el disfrute del fideicomiso difiere del que ha de quedarse con e1 residual una vez finalizado el fideicomiso, deberá estipularse tal distinción.

[1231] Artículo 2 de la Ley argentina No. 24.441, sobre financiamiento de la vivienda y la construcción: El contrato deberá individualizar al beneficiario, quien podrá ser una persona física o jurídica, que puede o no existir al tiempo del otorgamiento del contrato… Si ningún beneficiario aceptare, todos renunciaren o no llegaren a existir, se entenderá que el beneficiario es el fideicomisario. Si tampoco el fideicomisario llegara a existir, renunciare o no aceptare, el beneficiario será el fiduciante.

[1232] FREIRE V., Bettina, *El Fideicomiso, op. cit.,* pág. .

resultaría un beneficio para quien lo recibe, lógicamente de la enajenación sale el bien pero ingresa el capital que si va al fiduciante podría considerarse a este directamente como beneficiario. En el caso argentino conforme exhaustivos estudios se entiende como beneficiario, aquel sujeto que percibirá las rentas o frutos de la administración; y fideicomisario aquel al que habrán de transmitirse los bienes a la cesación del fideicomiso y que puede o no coincidir con la persona del beneficiario, o también del fideicomitente[1233].

Entendiendo a este sujeto, a razón de la sección V, artículo 40 y siguientes de la Ley 189-11, como el que recibe los beneficios resultantes del fideicomiso, la legislación dominicana estipula que podrán ocupar esta posición varios sujetos, los que alcanzarán a recibir de manera simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso. Para el caso de que los fideicomisarios o beneficiarios no puedan ser determinados en el momento de formalizarse el fideicomiso, deberán expresarse en el acto constitutivo todas las circunstancias y elementos necesarios a los fines de que se pueda proceder posteriormente a su identificación e individualización dentro del plazo de duración del fideicomiso. Dentro de los derechos principales que le concede a este sujeto la Ley 189-11, por medio de su artículo 43, de manera adicional a los que se contemplen en el acto constitutivo se encuentran: ejercer determinadas acciones directamente sobre los bienes afectados, de conformidad con lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso; exigir rendición de cuentas al fiduciario; pedir la remoción del fiduciario de acuerdo a la Ley; ejercer acción en responsabilidad contra el fiduciario; atacar la validez de los actos que se cometan en su perjuicio, cometidos con negligencia, mala fe o en exceso de las facultades del fiduciario, pudiendo reivindicar al patrimonio fideicomitido los bienes que a consecuencia hayan salido del patrimonio fideicomitido; exigir al fiduciario los beneficios que del patrimonio fideicomitido se generen o el capital mismo, según se haya estipulado en el acto constitutivo del fideicomiso; requerir al fideicomitente o causahabientes, que se integren al patrimonio fideicomitido los bienes que según el acto constitutivo deban conformar dicho patrimonio.

Se trata de unos derechos muy generales y reservados al beneficiario o fideicomisario por la mayoría de las legislaciones latinoamericanas, de manera adicional o impositiva a los ya contemplados en el acto constitutivo de fideicomiso. Estos derechos básicamente se resumen en la facultad de exigir conocimiento y seguimiento de las acciones del fiduciario respecto al cumplimiento de los fines del fideicomiso. De igual modo sobre los mismos reposan obligaciones, que suelen reducirse a la ejecución de las contraprestaciones establecidas en el acto constitutivo, el pago de honorarios o de los impuestos que afecten las operaciones, no imposibilitar el cumplimiento de los fines, y notificar al fiduciario sobre la cesión de derechos a terceros conforme a la legislación de que se trate[1234].

[1233] PARRANDO, Alfredo Javier, "La imposición del fideicomiso a la luz de sus diferentes modalidades", *op. cit.*, pág. 337.
[1234] ALVARADO ESQUIVEL, Miguel de Jesús, "El fideicomiso en México", *op. cit.*, pág. 302.

D. Comité técnico u organismo equivalente

Es un órgano auxiliar del fideicomiso, formado por el fideicomitente e integrado por un grupo de expertos o asesores relacionados con el tema del fideicomiso, con las características, atribuciones y facultades que se establezcan en el acto constitutivo. En caso de que se contemple la existencia de juntas o comités con carácter auxiliar del fideicomiso, si por la naturaleza del mismo se justifica, deberá señalarse en el acto constitutivo, su forma de integración, atribuciones y normas de funcionamiento, pues en ningún caso dicho órgano sustituirá al fiduciario en sus labores administrativas ni podrá el fiduciario eximirse de su responsabilidad ante la existencia de tales órganos, ni frente a terceros, debiendo siempre ejercer su labor conforme a lo acordado[1235].

Aunque no se considera como parte en sí del fideicomiso, muchos ordenamientos han contemplado e incorporado a la estructura un comité técnico, tipo organismo superior para la supervisión y garantía de las gestiones del fideicomiso, encargado de aprobar y determinar la factibilidad de los proyectos a emprender y los negocios a desarrollar por parte del fiduciario y respecto al fideicomiso[1236]. Este comité ha sido muy cuestionado, en gran parte por entenderse como limitante de las facultades del fiduciario, no obstante para los mega proyectos podría resultar de utilidad y de garantía adicional, pues a través del mismo se logra una participación activa del fideicomitente en cuanto al control de los bienes fideicomitidos.

2.3.2 Objeto

En todo acto jurídico, la manifestación de la voluntad y el consentimiento de las partes se producen a razón de un objeto del cual surgen posteriormente determinados efectos jurídicos que pueden consistir en la creación, transmisión, modificación o extinción de relaciones y estados jurídicos[1237]. En cuanto al fideicomiso, su objeto directo puede ser, por lo general y de acuerdo a los rasgos de uniformidad de esta figura, toda clase de bienes y derechos, muebles o inmuebles, presentes y futuros, tangibles o intangibles, determinados o determinables en cuanto a la especie, y transferibles, a excepción de los estrictamente personales. En esencia se cumple un encargo respecto a determinados bienes transferidos con el fin de darle el destino previsto en el contrato o acto constitutivo de fideicomiso.

[1235] Artículo 23, literal h del Reglamento No. 95-12, sobre los órganos auxiliares del fideicomiso.

[1236] Estos comités se contemplan en el momento de celebrar los contratos fiduciarios, donde se delimitan sus atribuciones y funcionamiento, por ejemplo: el Comité Técnico se creará con el objeto de llevar a cabo, fiscalizar, coordinar y/o supervisar las labores técnicas y operativas que encargue el Comité Técnico en el marco de sus atribuciones y competencias legales, incluyendo agotar los procedimientos que establecen las normas legales sobre compras y contrataciones públicas. Contrato de fideicomiso número uno (01) denominado para la operación, mantenimiento y expansión de la red vial principal de la República Dominicana (RD VIAL), celebrado entre el Estado Dominicano y Fiduciaria Reservas, S.A., de fecha 18 de octubre del 2013.

[1237] DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *El Fideicomiso*, *op. cit*., págs. 51 y 52.

El objeto es el propósito o materia determinada por la cual se constituye el fideicomiso, que deberá describir el alcance y la finalidad que da origen al mismo[1238]. Este fundamenta la creación de una estructura financiera independiente, en administración transparente y eficiente del patrimonio fideicomitido, en busca de asegurar el correcto desarrollo de la modalidad a implementarse. Se le subordina la finalidad al entenderse esta última como las gestiones o actividades específicas, relativas al cumplimiento del proyecto de fideicomiso o más bien al alcance de los resultados pretendidos. El elemento fin del fideicomiso se refiere a la actividad jurídica, pues por medio de ella el fiduciario realiza los actos requeridos para el alcance del objetivo que ha dado lugar a constitución de dicha estructura. De modo general los fines del fideicomiso pueden ser cualquier actividad de conformidad con las leyes, posible y determinada[1239].

El objeto del fideicomiso dependerá de la modalidad que se pretenda desarrollar, y es justo para el cumplimiento de este objeto que se afectan o se dan en fideicomiso los bienes que conforman la masa patrimonial del mismo. Tal cual se ha dicho anteriormente, se trata de una estructura jurídica de amplio radio y muy versátil, que aunque se definan ciertas modalidades de manera específica, por tratarse de las más recurridas, como lo son la planificación sucesoral, garantía, actividades filantrópicas, inversión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, no resulta limitado, pues esto surte efecto meramente enunciativo, pudiendo desarrollarse cualquier tipo de negocio[1240] lícito a través de esta estructura y en provecho de sus abundantes ventajas y bondades[1241].

2.4 El patrimonio fideicomitido, afectado o separado

El patrimonio fideicomitido es aquel conformado por los bienes o derechos, de naturaleza mobiliaria o inmobiliaria, corporal o incorporal, determinados o determinables en cuanto a su especie, transferidos por el fideicomitente al fiduciario a los fines de realizar una actividad determinada[1242]. Conforme a la naturaleza de los bienes fideicomitidos se procurará la transferencia del dominio al fiduciario, que para los bienes inmuebles se perfeccionará con la inscripción del cambio de titular en el

[1238] Conforme al artículo 4 de la Ley dominicana No. 189-11, el fideicomiso podrá constituirse con el objeto de servir cualquier propósito o finalidad legal, incluyendo el impulso del desarrollo del mercado inmobiliario.

[1239] VILLAGORDOA LOZANO, José Manuel, *Doctrina general del fideicomiso*, tercera edición, México: Porrúa, 1998, pág. 207. Citado a su vez por ALVARADO ESQUIVEL, Miguel de Jesús, "El fideicomiso en México", *op. cit*., pág. 303.

[1240] MARZORATI, Osvaldo J., *Derecho de los negocios internacionales*, *op. cit*., pág. 373.

[1241] CALDERÓN, Aquiles, en su artículo "Caracterización y antecedentes del fideicomiso", explica que el fideicomiso no tiene un objetivo restrictivo, homogéneo, exclusivo, que sirva de denominador común a todo fideicomiso, puesto que se trata de un vehículo para la obtención del fin determinado que haya dispuesto el fideicomitente. Consultado vía: https://app.vlex.com/#vid/450232198/fromCheckout, en fecha 8-6-2017 a las 18:00 horas.

[1242] Artículo 6 de la Ley No.189-11.

registro correspondiente, y para los bienes muebles con la entrega o endoso de los mismos. Dicho dominio tiende a ser pleno conforme las instrucciones del acto de constitución del fideicomiso y perdurará hasta materializada la finalidad que dio origen al mismo o llegado a su terminación[1243].

La construcción de este patrimonio especial conlleva necesariamente una transmisión de dominio de los bienes, por parte del fideicomitente al fiduciario. Del mismo modo se consagra para una actividad determinada por cuanto responderá únicamente a las obligaciones y derechos conservados por las partes, según hayan sido señalados en el acto constitutivo del fideicomiso y a las obligaciones propias del mismo fideicomiso derivadas del desarrollo de su actividad. En este mismo sentido, se puede señalar que este patrimonio suele contemplar como principales eventos a los que responde los siguientes:

a) las obligaciones derivadas del cumplimiento mismo del fin del fideicomiso;
b) los derechos que se haya reservado el fideicomitente;
c) los derechos que para el fideicomitente se deriven del fideicomiso;
d) los derechos adquiridos por terceros; y
e) los derechos adquiridos por los beneficiarios o fideicomisarios antes o durante el fideicomiso[1244].

La regulación de esta institución, en su mayoría, se caracteriza por otorgar a las partes amplias posibilidades en cuanto a las estipulaciones particulares, permitiendo moldear su configuración como mejor convenga a sus necesidades, siempre que se trate de acuerdos lícitos. Por ello que la técnica más recurrida en los ordenamientos latinoamericanas es la de fijar disposiciones esenciales, con el objetivo de evitar vacíos legales, dejando abierta la implementación de otras alternativas conforme a las normativas[1245].

Esta afectación especial representa el principal atractivo del empleo de la figura jurídica del fideicomiso, debido a su característica de independencia del patrimonio propio de las partes que en él intervienen[1246], salvaguardándolo de cualquier acción que se le pretenda ejecutar, respecto a los negocios futuros en el que participe cualquiera de

[1243] KIPER, Claudio, *Tratado de fideicomiso*, segunda edición, Buenos Aires: Lexis Nexis, Depalma, 2005, pág. 8.
[1244] Muy bien recogidos en el artículo 777 del Código de Comercio de la República de Guatemala.
[1245] SALASSA BOIX, Rodolfo R., "El fideicomiso en Panamá", *op. cit*., pág. 329.
[1246] CALDERÓN, Aquiles, en su artículo "Caracterización y antecedentes del fideicomiso", explica que lo verdaderamente relevante respecto del fideicomiso recae en su efecto de crear un patrimonio autónomo afectado a un objetivo concreto. Siendo esta su característica distintiva fundamental frente a cualquier otra operación civil o comercial. En ello radica su invaluable bondad: los bienes o derechos que se constituyen en fideicomiso se transfieren al fiduciario, quien se convierte en titular del derecho de propiedad y en esas funciones cuenta con el derecho de administración y disposición sobre dichos bienes, con miras exclusivamente a la obtención de los fines que le han sido encomendado por el fideicomitente. Consultado vía: https://app.vlex.com/#vid/450232198/fromCheckout, en fecha 8-6-2017 a las 18:00 horas.

sus partes. En especial el fideicomitente, quien afecta los bienes que conforman este patrimonio y el fiduciario quien los detenta para su administración[1247]. Tal cual se ha dicho, por ley se exige que se enlisten y detallen cada uno de los bienes que conforman el patrimonio del fideicomiso que se constituye, y que así mismo se identifique además el estado jurídico de los mismos, su procedencia y el valor en el mercado que poseen al momento de su entrada al fideicomiso, para con ello conocer el capital total que se recibe y del cual se dispone para la materialización del fin perseguido, además de constituir pruebas respecto a la oponibilidad frente a terceros. Todo ello debido al nuevo estado que adquieren estos bienes, al pertenecer en adelante a un patrimonio independiente, de forma abstracta, desligándose tanto del haber patrimonial de su constituyente, el fideicomitente, como de su titular, el fiduciario. En la siguiente figura se presenta un esquema que podría simbolizar las propiedades de la naturaleza del patrimonio fideicomitido en el ordenamiento dominicano.

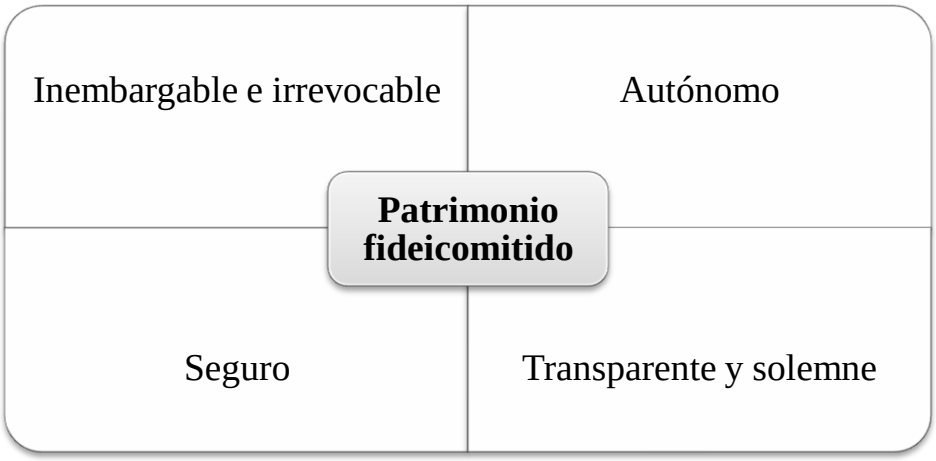


Figura No. 20. Estructura del patrimonio fideicomitido.
Fuente: autoría propia.

Con la entrega de los bienes al fiduciario se forma una masa patrimonial autónoma afecta a la materialización de un objeto en particular, tomando en cuenta que la entrega en fideicomiso de estos bienes puede considerarse irrevocable, a menos que se haya estipulado lo contrario en el acto constitutivo. El motivo de que por defecto se consideren irrevocable los actos o contratos de constitución de fideicomiso, encuentra su razón de ser en la protección a los terceros que hayan contratado posteriormente con el fiduciario respecto a estos bienes y a la materialización de la finalidad del fidelísimo mismo[1248]. La Ley dominicana al respecto expresa que para el ejercicio de la

[1247] INSTITUTO FIDUCIARIO BANCOMER, "Actualidad y futuro del fideicomiso en México", México: Instituto Fiduciario Bancomer, 1997, pág. 149.
[1248] ARROYO I AMAYUELAS, Esther, "Los patrimonios fiduciarios y el trust", *op. cit*., págs. 34 y 35. Señala al respecto, que en los casos en que el fiduciario posee el dominio de los bienes, pero el fideicomitente se reserva el derecho de reivindicárselos o revocar su traspaso, entonces no existe un verdadero patrimonio separado, ni del fiduciario ni del fideicomitente, porque su acreedores no encontraran limites para hacer valer sus acciones.

irrevocabilidad del fideicomiso por parte del fideicomitente, deberá existir en el acto constitutivo una cláusula que contemple este derecho de manera expresa[1249].

En el Derecho civil, por regla general, se entiende que el patrimonio es uno sólo para cada sujeto[1250], y no se concibe, en principio, que este pueda ser titular de varias masas patrimoniales, pues aún cuando las mantenga separadas, a los ojos de la ley forman una masa única, a razón del principio de la universalidad de la propiedad, garantía general, donde cada persona responde por sus propias deudas con todos sus bienes[1251] presentes y futuros[1252]. No obstante, en algunos supuestos se encuentran patrimonios separados, con un destino asignado, que aún perteneciendo al mismo sujeto, existen de forma independiente[1253]. De estos patrimonios derivan algunos

[1249] Conforme al artículo 5 de la Ley No. 189-11, el fidecomiso se presume irrevocable y no podrá ser objeto de modificaciones salvo que se establezca expresamente lo contrario en el acto constitutivo. Así mismo, establece en sus párrafos I y II que aquellos fideicomisos irrevocables podrán ser revocados de manera excepcional por el fideicomitente en caso de que no haya sido aceptado por el fiduciario y en una vez aceptado únicamente con el consentimiento unánime del fiduciario y fideicomisarios. En caso de que se haya establecido la revocabilidad del fideicomiso, será posible sin consentimiento de los anteriores, sin indemnización alguna salvo el derecho de a reembolso de gastos y adelantos que hubiere incurrido el fiduciario o sumas de remuneraciones acordadas.

[1250] ARROYO I AMAYUELAS, Esther, "Los patrimonios fiduciarios y el trust", *op. cit*., pág. 13. Expone que ello se fundamentaba en la "teoría unitaria" francesa; señalando además la teoría de ZACHARIÄ para quien el patrimonio era indivisible, pues una misma persona no podía ser titular de dos patrimonios distintos, considerando el patrimonio universal en el que se contemplaban los bienes presentes y futuros. Afirmaba además que el patrimonio era la continuación de una personalidad y que sólo las personas podrían ser titulares de patrimonio, de donde se establece que cada persona es titular de un único patrimonio. En contraposición a estas teorías, la referida autora señala además, la aparición de la teoría de destino en la que los patrimonios podían pertenecer a una determinada finalidad caracterizada por la falta de sujeto, introducida por Aloys BRINZ. Con lo anterior se da paso a la posibilidad de constituir patrimonios separados, afectos a un determinado destino segregados automáticamente del patrimonio de origen y que responderán únicamente a las obligaciones desarrolladas por su propia actividad. Por lo que afirma la doctrina alemana aunque siguiendo la regla general de que el patrimonio es uno sólo, igual admite, de manera excepcional, que junto al patrimonio principal pudieran coexistir patrimonios especiales afectos a regímenes particulares. En ese mismo sentido, CARRASCO PERERA, Ángel (Dir.), *Derecho civil*, Madrid: Editorial Tecnos, S.A., 1996, págs. 227 y 228, sostiene que en principio toda persona es titular de un único patrimonio, de modo que no puede disponer de más de uno y aunque su titular pueda separar sus bienes a efectos administrativos ello no tendría relevancia externa respecto de sus acreedores. No obstante el referido autor, destaca además, que a pesar de que una persona no pueda ser titular de más de un patrimonio propio, sí puede sustentar en administración y de modo provisional otros patrimonios basados en poderes de disposiciones (destaca como ejemplos la administración y poder de disposición sobre los bienes del ausente, la administración paterna de los bienes de un hijo menor, la titularidad de una herencia en fideicomiso, entro otros). Es justo en esta disposición y posibilidad en la que se ha fundamentado el fideicomiso latinoamericano, pues el fiduciario aunque sustenta otros patrimonios diferentes al suyo propio, lo hace en condición de administrador y de manera transitoria, aunque figure como propietario legal.

[1251] CHAMI ISA, Samir Rafael, "Los proyectos de viandas de bajo costo en la República Dominicana" (Máster en Derecho Empresarial y Legislación Económica, Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra, PUCMM, 2013), pág. 19.

[1252] PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel," El derecho de la persona", en Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, *Conferencias en homenaje al profesor Federico de Castro y Bravo*, Madrid: J. San José, S.A., 1997, pág. 80.

[1253] CÁMARA LAPUENTE, Sergio, "Trust a la francesa", *INDRET Revista para el análisis del Derecho*, No. 2, 2005, pág. 21. Explica que en cuanto al principio de responsabilidad patrimonial universal, que podría vulnerarse con la segregación patrimonial propia de los fideicomisos, se reconocen excepciones y por tanto para los casos en que los que se reconozca por ley la protección de los acreedores no se estaría

efectos: la asignación de ciertos bienes a determinados destinos, excluyendo finalidades diferentes; la reserva a un cierto grupo de acreedores de un determinado conjunto de bienes, sobre los cuales se pueden satisfacer sólo ellos, con exclusión de otros acreedores, y a la vez los primeros no pueden alegar derechos sobre los demás bienes que aún perteneciendo al obligado, no se encuentran incluidos en tal patrimonio especial; acabada la función de este patrimonio los bienes pasan a formar parte de la masa patrimonial general de su titular o a otra persona conforme lo que se haya estipulado en el acto constitutivo o las gestiones de desarrollo por parte del fiduciario[1254]. Por cuanto se entiende acertada la afirmación de que "el patrimonio no es necesariamente de alguien, sino esencialmente para algo"[1255].

Esta mencionada particularidad dota al fideicomiso de plena seguridad respecto a cualquier tipo de negocio, principalmente a aquellos de gran envergadura, que se pretendan desarrollar en participación fraccionada o por aportaciones de múltiples intervinientes. La constitución de este patrimonio da origen a una propiedad fiduciaria[1256], que es el producto de la transmisión de los bienes por parte del fideicomitente al fiduciario, y mediante la cual este último detenta la titularidad formal o posesoria de los mismos, según los bienes de que se trate, para su administración o cumplimiento de los fines determinados; aunque siendo propiedad a la vez del primero, conforme el acto constitutivo del fideicomiso, que los entrega en administración y quien los recibirá directamente o designará quien reciban los productos que de estos bienes deriven, los beneficiarios[1257].

Al respecto la legislación dominicana, Ley No. 189-11, artículo 7 y siguientes, establece que:

> "Los bienes y derechos que integran el fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo e independiente, separado de los bienes personales de los fideicomitentes, fiduciarios y fideicomisarios, así como de otros fideicomisos que mantenga el fiduciario" (artículo 7).

---

vulnerando tal principio, entonces daría lugar a la excepción y constitución de patrimonios afectos a determinadas actividades. Expone además que el principio de propiedad absoluta, se encuentra protegido cuando se reserva a los acreedores la posibilidad de acción de revocatoria en caso de fraude en su contra, tal cual lo contemplan las leyes reguladoras de esta figura en su gran mayoría.

[1254] KIPER, Claudio M. y LISOPRAWSKI, Silvio V., *Obligaciones y responsabilidad del fiduciario*, *op. cit*., pág. 136.

[1255] RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco, "Los patrimonio autónomos ¿hacia una teoría general?", en LLAMAS POMBO, Eugenio (Coord.), *Estudio de Derecho de Obligaciones*, Primera edición, Tomo II, Madrid: La Ley, 2006, pág. 610. Citando a BRINZ que a su vez es citado por LEHRBUCH.

[1256] YGLESIAS MORA, Roberto, "Marco teórico de la propiedad fiduciaria", *op. cit.*, pág. 3.

[1257] RICHARD, Efraín Hugo, "La responsabilidad en el contrato de leasing y fideicomiso", en BUERES, Alberto Jesús y KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída *(*Dirs.), *Responsabilidad por daños en el tercer milenio*. *Homenaje al profesor Doctor Atilio Aníbal Alterini,* Buenos Aires: Abeledo-Perrot, S.A., 1997, pág. 564.

"Los bienes que se dieren en 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 los actos que efectué en cumplimiento de la finalidad, pudiendo ejercerse respecto a los bienes fideicomitidos únicamente los derechos y acciones que se refieran a dicho fin, salvo los que expresamente se reservaren al fideicomitente o los adquiridos legalmente respecto de tales bienes con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o un tercero" (artículo 8).

"Los bienes que integran el fideicomiso escapan al derecho de persecución de los acreedores del fiduciario, fideicomitente y fideicomisarios, así como de los causahabientes de cualquiera de estos, cuando el crédito perseguido sea posterior a la constitución del fideicomiso" (artículo 9).

De lo que se entiende que la legislación dominicana ha dejado muy claro la particularidad de esta institución jurídica, reconociendo su propiedad de constituir un patrimonio autónomo, distinto del de sus intervinientes e inatacable por cualquier sujeto ajeno a la materialización o el desarrollo del objeto para el que ha sido constituido. La referida normativa legitima la existencia de patrimonios separados, reconociendo sus peculiaridades y propiedades únicas, dejando muy claro que los mismos existirán para la materialización de objetos determinados y que preponderan únicamente a las obligaciones propiamente contraídas respecto al alcance de su objeto.

Esta característica del fideicomiso, la autonomía del patrimonio, ha sido objeto de discusión, ataque e incluso rechazo por parte de una gran cantidad de juristas y legislaciones, sobre todo de aquellos de estricto apego a las corrientes romanas, al considerar inaceptable la posibilidad de doblegar la titularidad de una determinada propiedad, como se considera en derecho anglosajón, y por ende interpretando como contrario a la ley este tipo de transferencias. Lo cierto es que si bien los ordenamientos latinoamericanos, de raíces romanas en su mayoría, han incorporado esta figura inspirados en el derecho inglés, no dejan de cumplir con su matriz romana al exigir la transferencia de los bienes al fiduciario y dejando en una sola mano el dominio de este patrimonio[1258], además de exigir publicidad de estos actos en pro de salvaguardar los derechos de los acreedores posteriores, por lo que esta figura en ningún sentido podría considerarse en detrimento de las normas civiles, sino por el contrario debe considerarse una vía más que brinda la ley civil al corriente de los tiempos y necesidades modernas.

[1258] HERNÁNDEZ DOMÍNGUEZ, Joel, "Comparación entre el fideicomiso y el Trust angloamericano", *op. cit*., págs. 6 y 7. Explica que sólo se puede hablar de *trust* cuando aparece el desdoblamiento de la propiedad, en virtud de la cual aparecen dos sujetos distintos con título de propiedad sobre la misma cosa. En cuanto al fideicomiso se podría asimilar más a un mandato, sub-propiedad, a una declaración unilateral de voluntad o un contrato fiduciario, en el que la transferencia de la propiedad es meramente transitorio y necesario a los fines de alcanzar el objetivo por el que se transmiten los bienes.

La situación toma complejidad justo en esta transferencia, que nada podría tener de ilícita siempre que se haga en estricto apego de las leyes que regulen la figura[1259], quedando amparada en la confianza depositada en el fiduciario quien dispone de manera plena de los bienes transferidos al fideicomiso o fideicomitidos[1260]. Aunque, por lo general, las leyes que tratan esta figura prevén, disponen y proporcionan ciertos mecanismos de defensa para el fideicomitente y demás partes interesadas, en caso de incumplimiento o mala fe de parte del fiduciario[1261]. En definitiva, es esta transferencia la que distingue el fideicomiso de cualquier otra figura jurídica que se le asemeje o consista en la administración, disfrute o posesión de ciertos bienes por encargo de su propietario.

La trasferencia de los bienes dados en fideicomiso, aunque plena, absoluta y de eficiencia *erga omnes*[1262], se produce de una manera especial, no onerosa o vía permuta, a razón de que no es la adquisición de esta propiedad por parte del fiduciario el fin último que se persigue con esta estructura, sino más bien que se trata de una transferencia de manera transitoria[1263] o condicionada[1264] de estos bienes al fiduciario para su administración o fines señalados[1265], y con ello garantizar la ejecución de una determinada actividad. Es esta transferencia temporal lo que permite restringir al fiduciario de la posibilidad de disponer de los bienes transferidos más allá de lo acordado en el contrato o acto constitutivo de fideicomiso, aún disponiendo de la titularidad y dominio pleno de los mismos, que es justo donde tiene lugar la confianza como elemento indirecto en esta estructura[1266]. Podría compararse a un contrato de servicio en el que el fiduciario ofrece la custodia y administración de ciertos bienes para la materialización de una determinada actividad, y que aún propiedad del fideicomitente mientras se desarrolle la actividad determinada salen de su alcance y del de sus futuros acreedores por motivos de afección exclusiva, e incluso sin que se confundan con la

[1259] LISOPRAWSKI, Silvio, *Fideicomisos Inmobiliarios*, Oferta Pública de Fideicomisos "No Financieros", *op. cit.*, pág. 1431.
[1260] URQUIZU CAVALLÉ, Ángel, "Tributación de las rentas derivadas de fideicomisos latinoamericanos cuando los beneficiarios sean residentes en España", *op. cit*., pág. 209.
[1261] NASARRE AZNAR, Sergio, "La regulación de la fiducia como instrumento de utilidad financiera", *op. cit.*, pág. 673. Explica que aunque la propiedad de los bienes dados en fideicomisos pasan a la titularidad del fiduciario, este acepta en calidad de administrador o gestor conforme al acto constitutivo, por lo que no podrá disponer de ellos mas allá de lo marcado por el constituyente, sin poder alterar sus disposiciones, limitándose a gestionar el patrimonio, por lo que recibe una comisión.
[1262] MARTÍN LEÓN, Antonio, *Negocios fiduciarios, simulación y transmisión de propiedad*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2012, pág. 91.
[1263] BELLO KNOLL, Susy Inés, *El fideicomiso público, op. cit.*, pág. 91.
[1264] RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco, "Los patrimonio autónomos. ¿hacia una teoría general?", *op. cit.*, págs. 607 y 608.
[1265] PINZÓN FONSECA, David Felipe, "La fiducia mercantil como vehículo de propósito especial en *Project Finance*", *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas-UPB,* No. 123, 2015, págs. 561 y 562.
[1266] CALDERÓN, Aquiles, "Aspectos esenciales del fideicomiso dominicano", Red de Las Américas, julio 2013. Expone que los bienes fideicomitidos se encuentran afectos a los fines del fideicomiso y que aunque los sustente en titularidad el fiduciario, los mismos no entran a formar parte de su patrimonio propio, siendo tal transmisión figurativa y sujeta a la disposición del constituyente.

propiedad personal del fiduciario, pues se trata de un patrimonio inherente a una actividad específica.

Este patrimonio separado ha sido cuestionado por su supuesta tendencia a la simulación de negocios[1267], lo que se entiende imposible en el fideicomiso regulado por Ley[1268], pues para que exista simulación deberán ocultarse las pretensiones reales que dan lugar a las relaciones jurídicas[1269], lo que no ocurre en esta estructura, pues su acto

[1267] NASARRE AZNAR, Sergio y RIVAS NIETO, Estela, "Patrimonios financieros sin personalidad, naturaleza jurídica y régimen trinitarios", *Estudios Financieros*, No. 261, Diciembre 2004, pág. 84. Exponen amparados en la STSJ Navarra 22 de enero del 1994, que "la fiducia no tiene por qué ser una institución que favorezca *per se* al fraude, al abuso de derecho, a eludir la interdicción del pacto comisorio, o a la comisión de préstamos usurarios que son importantes lites para esta figura". Citan además a CÁMARA LAPUENTE, Sergio, "Operaciones fiduciarias o *trusts* en Derecho español", *Revista crítica de derecho inmobiliario*, No. 75, 1999, págs. 1757-1866. En contraposición FUENTESECA, Cristina, *El negocio fiduciario en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Primera edición, Barcelona: José María Bosch, 1997. Siguiendo la teoría del profesor ALBALADEJO GARCÍA, Manuel, considera como simulados los negocios fiduciarios en garantía, específicamente aquellos donde se trasmitía la propiedad sin que esta transmisión sea real, quedando oculta la verdadera intención de negocio, la garantía de un crédito. Empero, queda muy claro que el autor se refiere a un negocio distinto al de los fideicomisos de ley como figura jurídica establecida y reglamentada en los ordenamientos latinoamericanos, en los que no coexisten intenciones disimuladas, sino que es de público conocimiento la finalidad de la transmisión de la propiedad realizada conforme al debido procedimiento en salvaguarda de los intereses de los posible terceros relacionados. Incuso aunque con una teoría muy similar a la de la autora señalada, MARTÍN LEÓN, Antonio, *Negocios fiduciarios, simulación y transmisión de propiedad, op. cit.*, págs. 27 y 58. Sostiene que prácticamente toda la discusión sobre esta estructura jurídica se sustenta en la falta de una normativa positiva que la regule. Este mismo autor, señala a LA CRUZ BERDEJO, José Luis, "La causa de los contratos de garantía", *RCDI*, 1981, pág. 777. Para quien estos negocios se alejan de la simulación cuando se mantienen fuera de la idea del fraude, son de carácter público y notario, y la figura que se celebra es lo pretendido realmente. En este sentido, BÁEZ MORENO, Andrés, *Los negocios fiduciarios en la imposición sobre la renta*, Navarra: Editorial Aranzadi, 2009, págs. 205 y 206. Aunque sin compartir la idea, destaca lo sostenido por FALCÓN Y TALLA, Ramón, "Negocio fiduciario: régimen tributario", *Los negocios anómalos ante el Derecho Tributario español, Boletín del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid*, No. 16, 2000, págs. 195-212. Para quien el negocio fiduciario no debía confundirse con el negocio simulado. Ello a razón de que en este último se aparenta o finge algo que no existe o que existe de modo distinto al que se hace aparentar al exterior. El negocio fiduciario, en cambio, existe, es válido y se quiere como tal, aunque puede resultar desproporcionado para el objeto perseguido. Es importante resaltar que estas afirmaciones, se sostenían sobre la idea del negocio fiduciario no regulado y muy distinto al propuesto como alternativa a la solución habitacional e institución jurídica capaz de dinamizar el sector inmobiliarios y atraer inversión extranjera, pues el fideicomiso, dista mucho de aquellos negocios complejos con pretensiones ocultas.

[1268] NASARRE AZNAR, Sergio y RIVAS NIETO, Estela, "Patrimonios financieros sin personalidad, naturaleza jurídica y régimen trinitarios", *op. cit.*, pág. 84.

[1269] ALBALADEJO GARCÍA, Manuel, *La simulación*, Madrid: EDISOFER, S.L., 2005, pág. 17. Explica que es simulado un negocio cuando sin quererlo de verdad se finge celebrar, llevando a cabo la conducta exterior en qué consiste el otorgamiento del negocio verdadero que sea, pero sin voluntad de realizar efectivamente tal negocio, pues el otorgante sólo desea hacer creer a los demás que es realidad lo que únicamente es una engañosa apariencia vacía del necesario propósito negocial, que no se tiene, sino que se finge. En ese mismo sentido, sostiene DE CASTRO y BRAVO, Federico, *El negocio jurídico*, Madrid: Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, 1967, pág. 334. Que la simulación de un negocio existe cuando se oculta bajo la apariencia de un negocio normal otro propósito negocial, ya sea contrario a la existencia misma (simulación absoluta), o sea propio de otro tipo de negocio (simulación relativa). Ver en ese mismo sentido, FERRARA, Francisco, *La simulación de los negocios jurídicos*, Madrid: Librería General de Victoriano Suarez, 1926, pág. 59; CÁMARA, Héctor, *Simulación en los actos jurídicos*, Buenos Aires: Editorial Depalma, 1944, págs. 36-38, y CARCABA FERNÁNDEZ, María, *La simulación en los negocios jurídicos*, Barcelona: Librería Bosch, 1986, pág. 101. La anterior explicación, bien nos

constitutivo, por el que se rige esencialmente, contiene de manera específica el detalle de los bienes, obligaciones e instrucciones para el desarrollo de un determinado proyecto, que se dota de publicidad al registrarse ante las instituciones correspondientes. En definitiva, se entiende que el patrimonio separado debe considerarse como una consecuencia jurídica de las disposiciones del fideicomitente[1270], quien establece de manera clara, sin ningún tipo de simulación, su voluntad o pretensión con relación a los bienes afectados, dados en fideicomiso al fiduciario para que esté actuando con todas las facultades de un propietario para cumplir una finalidad determinada.

2.5 Efectos jurídicos, autonomía de la voluntad, personalidad fiscal no jurídica

Como se ha destacado, el fideicomiso se caracteriza o distingue entre las principales figuras jurídicas de uso cotidiano en el comercio y las actividades privadas, ante todo por la particularidad de exigir la transferencia del dominio irrevocable de los bienes que conforman el patrimonio fideicomitido al fiduciario, quien los detenta como propietario legal, no obstante únicamente para su administración, de manera transitoria y conforme las estipulaciones del acto constitutivo de fideicomiso. Esta transferencia constituye su principal efecto jurídico, el cambio de titular del dominio de los bienes dados en fideicomiso, donde nace la autenticidad de esta figura amparada en la autonomía de la voluntad del fideicomitente, sin más limites que la ilicitud[1271].

La constitución de un fideicomiso produce la exclusión por acto voluntario de parte del patrimonio del constituyente, y la formalización con esos bienes escindidos de un patrimonio distinto, bajo la administración de un tercero. En este sentido, el Código Civil de Quebec, con relación a la naturaleza de la fiducia establece que la misma resulta un acto por el cual una persona, el constituyente, transfiere de su patrimonio a otro patrimonio que él constituye, los bienes que afecta a un fin particular y que un fiduciario se obliga por el hecho de su aceptación a poseer y administrar. Se trata de un patrimonio sin titular, aunque se anote a nombre del fiduciario, pues esa masa de bienes existe jurídicamente sin ser incorporada en la propiedad de las personas físicas o jurídicas intervinientes[1272].

---

sirve para comparar la estructura del fideicomiso con los llamados negocios simulados, destacando sus diferencias, así como la licitud que reviste a los primeros respectos a los segundos. Ciertamente, en el fideicomiso la transmisión de la propiedad no es el fin último perseguido, pero dicha transmisión se hace consciente, voluntaria y pública por constituir una fase del procedimiento mismo de la estructura, sujeta al cumplimento de determinados preceptos legales y siendo de conocimiento general su carácter limitativo, condicionado o temporal.

[1270] ROSEMBUJ, Tulio, *Derecho fiscal internacional*, primera edición, Barcelona: El fisco, 2001, pág. 167.

[1271] ETCHEGARAY, Natalio Pedro, *Técnica y practica documental, Fideicomiso*, *op. cit*., págs. 27 y 28.

[1272] RICHARD, Efraín Hugo, "La responsabilidad en el contrato de leasing y fideicomiso, *op. cit.*, pág. 563.

Entre los ordenamientos latinoamericanos que contemplan e implementan el uso de la figura del fideicomiso, algunos se cuestionan la necesidades de dotar de personalidad jurídica este patrimonio[1273], no obstante se entiende innecesario, puesto que ello no corresponde a su naturaleza como patrimonio autónomo[1274], incluso podría considerarse atentar contra la esencia de la figura mismas. Tomando en consideración que al pasar el dominio de estos bienes a la persona del fiduciario, sería doblegar la titularidad de los mismos acceder a dotar el patrimonio de personalidad jurídica, pues de efectuarse, dicha masa sería propiedad de la persona jurídica que nace de ella; distinto a lo que sería dotarlo de personalidad fiscal, de manera especial, tal cual ha hecho el legislador dominicano con el beneplácito del fisco, a los fines de distinguir esta nueva masa patrimonial atribuida al fiduciario, no obstante independiente e inconfundible con la suya propia y la de los demás intervinientes de esta estructura.

En ese mismo sentido, se entiende que la versatilidad de esta figura radica justo en la independencia de un patrimonio ajeno a toda actividad y sin personalidad, que tiene lugar únicamente para la materialización de unas actividades determinadas, pues de ser distinto ¿en que se diferenciaría de las sociedades mercantiles u otras figuras jurídicas comunes que contemplen la transferencia de dominio de persona a persona como objeto principal?. En definitiva, el fideicomiso no debe tener personalidad jurídica, pues no se trata de un sujeto de derecho *per se*, pues estos derechos serán propios del fideicomitente quien los cede al fiduciario por voluntad propia y a los fines de materializar ciertos negocios. Es por tanto que en el marco de las inversiones extranjeras la institución del fideicomiso se suele enmarcar dentro del rango de "cuasisociedad"*[1275]*, justo donde se enmarcan todos los negocios que operan sin personalidad jurídica propia, aisladas de sus propietarios y que son tratadas de manera separada a las unidades a las que pertenecen legalmente[1276].

[1273] En la legislación ecuatoriana, específicamente la Ley sobre mercado de valores, de fecha 24 de enero del 2006, en su artículo 109 establece que cada patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), está dotado de personalidad jurídica, siendo el fiduciario su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el correspondiente contrato. No obstante, se señala que este patrimonio no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contrae obligaciones a través del fiduciario, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato. Así miso en su artículo 118 reitera que el patrimonio autónomo que surge de la constitución del fideicomiso mercantil posee personalidad jurídica.

[1274] RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco, "Los patrimonio autónomos. ¿hacia una teoría general?", *op. cit*., pág. 633 y 634.

[1275] Lo que se pretende con el concepto de cuasi-sociedad está claro: separar de sus propietarios aquellas empresas no constituidas en sociedad que son suficientemente autónomas e independientes y que se comportan como si fueran sociedades. Requieren un conjunto completo de cuentas, incluido los balances, que además tendrás activos, ahorros y pasivos propios, y un sistema contable que le distingue de su titular. Véase GRUPO INTERSECRETARIAL DE TRABAJO SOBRE CUENTAS NACIONALES, *Sistema de Cuenta Nacional 1993*, Banco Mundial, Washington,1993, pág. 451.

[1276] ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y El DESARROLLO ECONÓMICOS, *OCDE definición marco de inversión extranjera directa*, *op. cit*., pág. 45.

Así mismo, resulta muy acertada y funcional la medida de dotar de independencia fiscal el fideicomiso, pues con esto se permite desligar las negociaciones propias del fiduciario u otras fiducias bajo su gestión, de las del fidecomiso que se carga, pues al tratarse de negocios de gran envergadura, las obligaciones fiscales derivadas del desarrollo de la actividad fiduciaria recaerán únicamente sobre el patrimonio fideicomitido, por lo que se exige contabilidad separada, balances financieros y estados de cuentas únicos a un fidecomiso en gestión. A modo de ejemplo, explican algunos autores que en el caso de la legislación argentina, la Ley 24.441, sobre financiación de la vivienda y la construcción, esta no le ha concedido personalidad jurídica al fideicomiso, no obstante esto no ha impedido a su regulación impositiva adoptar disposiciones especiales con propósito tributaria conforme su política fiscal, tal cual la legislación dominicana.

2.6 Ventajas del fideicomiso para la estructuración de inversiones inmobiliarias frente a otras figuras jurídicas: compraventa, mandato, depósito, hipoteca, sociedades mercantiles

Cada una de las figuras jurídicas posee sus particularidades y ventajas respecto a las demás, que pueden ir desde su flexibilidad hasta su complejidad, por lo que al momento de su elección todo dependerá del tipo de negocio a ejecutar y de las pretensiones de sus participantes. Se ha cuestionado la existencia de la figura del fideicomiso[1277] cuando supuestamente se podrían obtener los mismos fines que con ella se logran a través de las figuras tradicionales del Derecho como la compraventa, el mandato, el depósito, la hipoteca, la constitución de cualesquier tipo de sociedad comercial cuyo objeto sea la materialización de las actividades pretendidas o cualquier otra figura jurídica de uso común. Lo cierto es que si cada una de las figuras mencionadas de algún modo cumple ciertas características de las propias del fideicomiso, ninguna de estas garantiza los resultados que con ella se logran, por ejemplo la existencia de un patrimonio separado inatacable que dota de seguridad la materialización de macro negocios, solo es propia del fideicomiso[1278].

En sentido general, el contrato de compraventa se considera como aquel mediante el cual una persona (el vendedor) se obliga a entregar una cosa determinada a otra persona (el comprador), quien a la vez se obliga a pagar un precio previamente

[1277] CALDERÓN, Aquiles, "Aspectos esenciales del fideicomiso dominicano", *op. cit*. Explica que aunque existen otras instituciones jurídicas a través de las cuales se podrían estructurar algunas pretensiones fiduciarias, la figura del fideicomiso supera las garantías reales y personales de tales instituciones. De manera que haciendo una comparativa respecto a la fianza o la hipoteca, resultan complejas, rígidas, formalistas, costosas y poco prácticas frente al fideicomiso que brinda la constitución de un patrimonio inembargable que permite el desarrollo de todo tipo de negocio con la seguridad de que sólo se afecta a los fines de la materialización de la finalidad pretendida.

[1278] BATIZA, Rodolfo, *Tres estudios sobre el fideicomiso*, *op. cit*., pág. 30. Quien al exponer la opinión del Prof. SCOTT, que a su vez cita a MEITLAND, sostiene que ninguna otra institución o sistema jurídico es capaz de actuar como medio de disposición de bienes de manera tan flexible como lo hace el *trust* o fideicomiso, pues resultan ilimitados los fines para los que pueden emplearse.

establecido. Es el contrato traslativo de dominio por excelencia, pues dicha transferencia es el objeto esencial perseguido[1279]; lo que lo diferencia del fideicomiso donde la cesión del dominio es meramente un efecto de su empleo, pues se trata de una transferencia transitoria[1280] para completar el pleno dominio de los bienes que se entregan, lo que le permitirá al fiduciario disponer de los mismos de manera directa y con ello agilizar la materialización de las actividades pretendidas mediante su gestión. Dicho lo anterior, se entiende que en el fideicomiso, el fideicomitente no pretende transferir la propiedad al fiduciario como fin último[1281], tal cual pretende el vendedor transferir al comprador en la celebración de un contrato de compraventa, sino que esta transferencia se realiza temporalmente[1282] a modo de garantizar a sus participantes la viabilidad de los negocios que a través de esta estructura se pretendan emprender.

El fideicomiso o *trust*, especialmente de origen anglosajón, guarda importante similitudes con el mandato, pues tanto al fiduciario como al mandatario se les encomiendan los intereses personales y patrimoniales de otras personas para que los conserven, administren o transmitan a terceros, en beneficio y provecho de otros. A ambos sujetos se les confían intereses ajenos, por cuanto ejercen facultades jurídicas por cuenta de otras personas. Ahora bien, entre estas figuras existen diferencias, ya que el fideicomiso implica la transmisión de la propiedad de los bienes, mientras que el mandato sólo implica una representación[1283], sin que exista transferencia de dominio de los bienes a favor del mandatario.

El mandato, conforme al artículo 1984 del Código Civil Dominicano, de origen napoleónico, "es el acto mediante el cual una persona, mandante, apodera a otra, mandatario, para hacer alguna cosa en su nombre, el cual se completa con la aceptación"; y puede ser escrito o verbal, oneroso o gratuito, específico o general. A través de esta figura el mandatario actúa a nombre del mandante, pues no dispone del dominio legal de los bienes dados para la materialización del mandato encomendado, sino más bien de la autorización o poder para obrar en su nombre; a diferencia el fiduciario quien al disponer del dominio legal, completado con la transferencia de los bienes fideicomitidos, por lo que puede actuar de manera directa, tal cual fuese el propietario, y disponer a plenitud de estos bienes. En el mandato el gestor completa una

[1279]MOLINA SANDOVAL, Carlos A., *El fideicomiso en la dinámica mercantil*, Buenos Aires: Editorial Abaco de Rodolfo Depalma, 2004, pág. 1.
[1280] BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público", *op. cit*., pág. 271.
[1281] VILLCA POZO, Milenka, *Aspectos jurídico-tributarios del fideicomiso en la comunidad andina*, *op. cit*., pág. 39.
[1282] KIPER, Claudio M. y LISOPRAWSKI, Silvio V., "Fideicomiso en el Código Civil y Comercial de la Nación", Sup. Especial Nuevo Código Civil y Comercial, Thomson La Ley, noviembre 2014, págs. 5 y 6.En ese mismo sentido, TROST Andreas, "El trust en la planificación fiscal internacional", *op. cit*., pág. 1247. Expone que respecto al *trust*, figura en que se inspira el fideicomiso, el derecho de propiedad que se transfiere al *trustee* no es absoluto, pues este se encuentra restringido por las instrucciones del *settlor* a través del *deed of trust*, así como por el hecho de que realiza una labor en favor de los beneficiarios.
[1283] KIPER, Claudio M. y LISOPRAWSKI, Silvio V., *Obligaciones y responsabilidad del fiduciario*, *op. cit*., pág. 10.

actividad en nombre de quien lo requiere[1284] por cualquier motivo que imposibilite la actuación del titular; en cambio en el fideicomiso su gestor obra de manera directa conforme convenga al negocio y a las estipulaciones del acto constitutivo de fideicomiso, pues estos bienes han salido del dominio de quien le encomienda, dotándolo de seguridad frente a contingencias y practicidad ante burocracias legales.

En ese mismo sentido, se puede señalar las similitudes entre las figuras jurídicas del fideicomiso y el depósito, este último contemplado en el artículo 1915 y siguientes del Código Civil Dominicano, a razón de que a través de ambas se recibe la propiedad de otro a los fines de guarda, conservación, y administración como si se tratara de la suya propia, basado en la confianza, con la obligación de restituirla[1285]. Al igual que las demás figuras entre estas existen diferencias que impiden la sustitución de una por otra, pues en el caso del depósito se refiere a un contrato real, mientras que el fideicomiso podría considerarse como consensual, y mediante el cual se transfiere la propiedad o dominio de los bienes, cuando el depósito sólo transmite su tenencia. En ese mismo sentido, es importante destacar que dentro de las obligaciones del fiduciario está acrecentar la cosa entregada y generar mayores rendimientos, así sea producto de su enajenación; en cambio el depositario no tiene mayor obligación que su custodia, además de restituir la misma cosa y en el exacto estado que la recibió.

Así mismo, se contrapone el uso del fideicomiso frente a la eficiencia de la inscripción hipotecaria, muchos entienden que la seguridad que se persigue a través del fideicomiso igual se lograría con la inscripción de una hipoteca preferencial a favor de aquel que cede la masa patrimonial para el desarrollo de un determinado proyecto; pero en la práctica y conociendo la tramitación que esto conlleva, que únicamente sería posible de forma escalonada o preferencial, sin tomar en cuenta los sendos procesos judiciales o complejos concursos de acreedores para su adjudicación, es por lo que el fideicomiso sigue siendo una opción extrajudicial más práctica para la ejecución de proyectos determinados en obra y tiempo.

Una sociedad comercial, cualquiera que sea su clasificación, a excepción de la sociedad accidental o en participación, da lugar a una persona jurídica dotada de derechos y habilitada para completar gestiones y transacciones comerciales por sí misma, donde sus participantes comparten ganancias y pérdidas conforme a sus aportes

---

[1284] VILLCA POZO, Milenka, *Aspectos jurídico-tributarios del fideicomiso en la comunidad andina*, *op. cit*., pág. 28. Expone que el mandato y el fideicomiso se reconocen cierta relación entre las que destacan: a) que ambas figuras son contratos de carácter personal, mediante el cual una parte faculta a la otra para que le represente patrimonialmente; b) el encargo recibido es a título de confianza a razón de la relación entre las partes; y c) que en ambas instituciones existe una acción de obligación de quien recibe el mandato frente a quien lo da. Explica además que para muchos el fideicomiso puede ser una nueve especie de mandato. Cita a su vez a SUAYFETA OZAETA, Juan, "La institución jurídica del fideicomiso en caída libre. En proceso nuevas reformas a las leyes que lo regulan", *Revista Derecho Privado*, No. 6, septiembre 2003, pág. 93.

[1285] GINÉS CASTELLET, Núria, *La enajenación de bienes inmuebles con fin de garantía, op. cit.,* pág. 415.

o tipo mercantil de que se trate[1286]. Por su parte un fideicomiso no actúa por sí mismo, sino a través de la persona del fiduciario, aunque respecto a su propio patrimonio. Tal cual se ha venido diciendo, la característica de la autonomía patrimonial o patrimonio separado es justamente lo que hace atractiva la figura[1287], que sin personalidad jurídica *per se*, en la mayoría de los ordenamientos latinoamericanos que lo contemplan, se constituye para la materialización de una obra determinada.

Para muchos resulta curiosa la razón por la cual no optar por emplear un vehículo societario o empresarial para el alcance de las pretensiones vertidas en el fideicomiso, y es que aunque ciertamente estos vehículos societarios brindan seguridad, opciones y ventajas de responsabilidad fijadas conforme al capital aportado, dependiendo el tipo societario de que se trate; y muy especialmente se podrían comparar con las empresas individuales de responsabilidad limitada o único dueño, no brindan la ventaja particular que ofrece el fideicomiso de afectar unos determinados bienes a ciertas actividades y que los mismos queden blindados a toda acción u obligación distinta a las derivadas de la realización de dichas actividades[1288]. A lo que se puede agregar, que los emprendimientos bajo la estructura del fideicomiso se encuentran ajenos a las formalidades constitutivas exigidas a las sociedades comerciales y por ende no representan ningún tipo de relación societaria; y que además a diferencia de los vehículos societarios los fideicomisos son de fácil liquidación al estar limitados a la conclusión de una determinada finalidad[1289].

Del mismo modo, debido a la flexibilidad del fideicomiso, el mismo se ha convertido en una alternativa sobre las sociedades comerciales presentando ventajas como la ausencia de restricciones a la hora de aumentar los beneficios, que difiere con

---

[1286]Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada de la República Dominicana No. 479-08, de fecha 11 de diciembre del 2008, artículo 2 y siguientes.

[1287] AMAYA GARCÍA, Gilberto, "El fideicomiso como la base de un plan de insolvencia", *Gaceta Judicial,* No. 346, 2015, pág. 26.

[1288] PINZÓN FONSECA, David Felipe, "La fiducia mercantil como vehículo de propósito especial en *Project Finance", op. cit.*, pág. 570. Sustentado en REYES, Francisco, *Derecho Societario,* Segunda edición, Volumen 1, Bogotá: Editorial Temis S.A., 2006, págs. 78 y 79. Explica que en ambas figuras hay una separación patrimonial de los socios o fideicomitentes ya sea con la realización de aportes a la sociedad o con la transferencia de los bienes al patrimonio autónomo, pero que en el caso de las sociedades mercantiles la limitación del riesgo de los accionistas, sumada a su relativa separación de la gestión de los negocios sociales, justifica la existencia de una infraestructura normativa compleja. Por ejemplo, en la sociedad anónima la responsabilidad de los accionistas está restringida al monto de sus aportes en el ámbito laboral. Sin embargo, hay ocasiones en que este principio no rige y genera unas pocas excepciones. Definitivamente, a diferencia de los socios de entidades comerciales, los participantes de un fideicomiso no deben responsabilidad alguna, más allá de los bienes dados en fideicomisos que conforman el patrimonio autónomo. Este patrimonio conformado por los bienes aportados por los fideicomitentes, será el que respalde los créditos asumidos por el patrimonio mismo, sin que, en ningún sentido, a los fideicomitentes se les pueda reclamar hacer frente con sus patrimonio personal a las obligaciones contraídas por el fideicomiso. Pues estos no sumen porcentajes societarios directamente, sino más bien, aportes directos para los que acuerdan un determinado beneficio o rentabilidad.

[1289] PERTIERRA CÁNEPA, Francisco María y PANTANETTI, Mariano, "El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino", Documento de trabajo No. 451, Buenos Aires: Universidad del CEMA. 2011, pág. 16.

la emisión de acciones societarias; la inexistencia de una Junta Directiva, pues por lo general sólo existe el fiduciario que ha sido nombrado por el fideicomitente, y aunque pudiera existir un comité técnico o consejo fiduciario para la evaluación o recomendación de determinadas acciones del fiduciario no limita sus plenitud; la libertad de establecer diferentes clases de participación, dotadas de diferentes tipos de derechos y prioridades; la oferta de una mejor estructura concursar en caso de insolvencia o quiebra frente a las entidades o sociedades comerciales. El fideicomiso es una estructura jurídica capaz de adaptarse a cualquier actividad o utilidad de negocios financieros, que al igual que el *trust* anglosajón puede fungir como vehículo de desintermediación bancaria destinado a la administración o reunión de ahorros previos, al ahorro colectivo, o servir como esquemas de inversión colectiva, tomando en cuenta además que al no poseer personalidad jurídica no se considera sujeto pasivo imponible por lo que gozan de magnas ventajas fiscales, tributando únicamente de manera especial sobre sus acciones comerciales o gravadas según corresponda[1290].

En ese mismo sentido, como se ha dicho, el fideicomiso se constituye para la realización de una actividad determinada, por lo que al concretarse se disolverá la relación entre sus participantes, en cambio las sociedades comerciales por lo general se constituyen para la explotación de actividades comerciales, por tiempo indefinido, por lo que resulta más compleja su estructura y es recomendada para relaciones jurídicas de proyección o larga duración. El fideicomiso a razón de sus características propias y por prestarse para llevar a cabo diversas transacciones por medio de un mismo acto o instrumento, se le puede considerar como una institución sin par en cuanto a su eficiencia y utilidad. Esta figura remplaza con ventaja los contratos de mandato, usufructo, hipoteca, constitución de renta vitalicia, depósito, enfiteusis, anticresis y de venta con pacto de retroventa[1291], y cualquier otra figura según el fin que se persiga[1292]. En la siguiente tabla se ofrece una relación comparativa entre las figuras jurídicas analizadas y contrapuestas al fideicomiso.

[1290] NASARRE AZNAR, Sergio y RIVAS NIETO, Estela, *Trust e instituciones fiduciarias*, Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, 2001, pág. 6.
[1291] GARRIGUES DÍAZ-CAÑABATE, Joaquín, *Negocios Fiduciarios en Derecho mercantil*, *op. cit.*, pág. 90.
[1292] BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público", *op. cit.*, pág. 133. Expone apoyada a su vez en LENARDON, Fernando Roberto, *Fideicomiso gubernamental*, Osmar D. Buyatti Librería Editorial, Buenos Aires, 2008, pág. 39, que el fideicomiso contiene una cesión de derecho, pero a su vez un acto de fiducia en el que el fiduciario es destinatario de una mandato, por lo que ninguna otra figura define de manera exclusiva el fideicomiso, y es a razón de la existencias de los contratos interrelacionados confluyentes y su propio régimen que la figura del fideicomiso se distingue de todas las demás instituciones jurídicas.

Instituciones	Sujetos	Objeto	Actividad	Limitaciones
Contrato de Compraventa	Vendedor y Comprador	Transferencia de dominio definitivo	Toda actividad sujeta al comercio	Son específicos para el tráfico de bienes
Mandato	Mandante y Mandatario	Acción por representación	Especial para un negocio solemne o general para todos los negocios del mandante	Órdenes expresas del mandante
Depósito	Depositante y Depositario	Custodia de la cosa entregada	Guarda de cosas muebles	Solo puede tener por objeto bienes mobiliarios
Hipoteca	Acreedor hipotecario y Deudor hipotecario	Asegurar el pago de una obligación	Salvaguarde del crédito hipotecario	Solo puede tener por objeto bienes inmobiliarios
Sociedades Comerciales	Socios constituyentes según tipo societario	Una determinada actividad comercial	Las estipuladas en sus Estatutos Sociales	Rigurosos esquemas societarios, tramitaciones complejas, amplia responsabilidad civil y fiscales
Fideicomiso	Fideicomitente, Fiduciario y Fideicomisario o Beneficiario	Constitución de un patrimonio autónomo para un fin determinado, afecto únicamente a las actividades del mismo.	Cualquier tipo de actividad capaz de materializarse	Las estipuladas en el acto contitutivo y las referidas en la Ley

Tabla No. 7. Tabla comparativa entre distintas figuras jurídicas y el fideicomiso.
Fuente: autoría propia.

2.7 Diferencias entre el *trust* anglosajón y el fideicomiso o fiducia latinoamericana

El *trust* anglosajón goza de enorme éxito incluso más allá de sus fronteras nacionales, especialmente, en países de tradición civilista[1293] aún cuando los respectivos códigos civiles no admitan la distinción, que es fundamental en el *trust*, entre propiedad legal y en equidad[1294]. De lo anterior que no se pueda estudiar el fideicomiso sin mencionar su similitud funcional con el *trust* y la disociación entre la titularidad jurídica y el beneficio económico. Aún así existen entre estas, ciertas diferencias doctrinales y estructurales, por ejemplo, el fideicomiso por lo general es contractual, dígase bilateral, producto de los acuerdos entre el fideicomitente y el fiduciario, en cambio el *trust* voluntario resulta de una acto unilateral; así como las relaciones de competencia entre los diferentes ordenamientos jurídicos[1295].

[1293] ARROYO i AMAYUELAS, Esther, "¿Y si universalizamos también el*trust* en Cataluña?", *op. cit.*, pág. 466.
[1294] TROST, Andreas, "El trust en la planificación fiscal internacional", en SERRNO ANTÓN Fernando, *Fiscalidad internacional*, segunda edición, Barcelona: Centro de Estudios Financieros, 2005, pág. 1242. Explica que la característica de la institución del *trust* de disgregar la propiedad en dos componentes distintos, la titularidad formal del bien y la titularidad en equidad sobre los derechos económicos del mismo, se contraponen al concepto de propiedad absoluta y exclusiva que se concibe en las jurisdicciones civilistas, lo que puede provocar grandes problemas al tratar de encajar esta figura en dichos ordenamientos. No obstante, sostiene que "el *trust* se ha ido incorporando de forma paulatina al ámbito de las transacciones de una economía que precisa instrumentos sofisticados" .
[1295] DUNAND, Jean-Philippe, "La fiducia o las fiducias en el Derecho suizo: una protección desigual y lagunosa de los patrimonios fiduciarios", en ESTHER ARROYO I AMAYUELAS (Dir.), *El Trust en el Derecho Civil*, Barcelona: Editorial Bosch, S.A., 2007, pág. 245.

Así mismo, es preciso señalar que mientras en el fideicomiso pueden reconocerse dos relaciones, así sean ellas interdependientes y busquen una sola finalidad, la estructura del *trust* implica la existencia de un negocio único, una institución, a voces de la literatura inglesa en la cual los elementos conforman un todo oponible como tal a terceros, tanto en lo que toca con la propiedad del *trustee* como en lo que dice con sus obligaciones. Por ello en el *trust* existen garantía amplias para las partes, especialmente para el *settlor*, sin que se presente la posibilidad de abuso, por lo menos frente a la ley, pues está claramente previsto que debe actuarse en una determinada forma[1296]. Claro esta garantía distintiva también la ofrece el fideicomiso de ley, especialmente aquel reglamentado por ordenamiento especial, que delimita las funciones del fiduciario y establece quienes pueden ocupar este cargo, por lo general instituciones exclusivas, de intermediación financieras y especializadas.

Tal cual se ha ido desarrollando el fideicomiso, no se considera la traducción del *trust* anglosajón, sino más bien una figura inspirada en esta última[1297], por lo que aunque presente similitudes, también son marcadas sus diferencias[1298]. Además de las ya mencionadas características, esta institución se distingue principalmente por el desdoblamiento de la propiedad[1299], pues el fideicomiso latinoamericano aunque permite o exige la transferencia de la propiedad al fiduciario, no reconoce dos propiedades distintas, sino más bien ciertos derechos al fideicomitente respecto a los bienes fideicomitidos o al producto que de los mismos se generen, conforme registro del acto constitutivo de fideicomiso. Es en ésta transferencia donde se encuentra la confianza depositada en el fiduciario, y que además se segrega del patrimonio mismo

[1296] RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio, "El fideicomiso mercantil contemporáneo", *op. cit.*, pág. 20.

[1297] CÁMARA LAPUENTE, Sergio, *La fiducia sucesoria secreta*, *op. cit.*, pág. 653. Sostiene, en sus notas, que el trust anglosajón ha gozado de una expansión mundial, institución recibida incluso por ordenamientos romancísticos para los que se le exige una sutil y ardua labor de adaptación de la figura en su propio marco jurídico. Destaca, además, que países como México han operado una interesante integración de los principios del *trust* en un sistema de raíz romana, alumbrando una figura novedosa: "el fideicomiso latinoamericano".

[1298] GONZÁLEZ BEILFUSS, Cristina, *El Trust, la institución angloamericana y el derecho internacional privado español*, *op. cit.*, pág. 10. "Los fideicomisos latinoamericanos se basan en presupuestos jurídicos distintos de los que caracterizan al *trust* en el Derecho del que es originario. Estas instituciones pueden desempeñar funciones semejantes a las que realiza el *trust*, sin embargo, son estructuralmente distintas al mismo". La autora cita además a WATERS, D.M.W.: The institution of the trust in civil an common law, Rec. des cours, 1995, pág. 420.

[1299]FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos, y SÁNCHEZ LORENZO, Sixto, *Derecho Internacional Privado*, novena edición, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2016, pág. 696. El alcance del *trust* no es estrictamente fiduciario o personal, ya que el beneficiario del *trust*, propietario equitativo, puede reivindicar los bienes en manos del *trustee*, propietario legal, e incluso de un tercero al que el *trustee* los haya enajenado. Los bienes que conforman el *trust* no son propiedad del *trustee* aunque este ostente la propiedad legal. De lo anterior que se evidencia un desdoblamiento de la propiedad en la institución del *trust*, pues tanto el *trustee* como el *settlor* ostentan derechos reales distintos y reconocidos sobre la misma propiedad. Esto es contrario al fideicomiso donde el fiduciario es el único que ostenta los derechos reales, aunque sujeto al cumplimento de determinadas obligaciones respecto al constituyente o fideicomitente a quien incluso se podría guardas acciones revocatorias según el acto de constitución de fideicomiso.

del fiduciario al exigírsele registros contables y administraciones separadas tanto de sus bienes propios, como de los de otros fideicomisos bajo su administración[1300].

En ese mismo sentido, se debe mencionar que el fideicomiso exige para su validez la voluntad expresa del fideicomitente, lo que no necesariamente se exige en el *trust*, donde se considera el consentimiento tácito[1301]. En este orden, para el *trust* cualquier persona física o jurídica puede ser *trustee*, en cambio para los ordenamientos latinoamericanos más cerrados, practicantes de fideicomiso, es la ley la que determina quién o quienes podrán actuar como fiduciarios, que por lo general es una entidad jurídica especializada, principalmente bancaria o financiera. En el *trust* además se le permite al *trust*ee ser el mismo *settlor* o constituyente, quien separa de su patrimonio uno o más bienes o derechos y actúa frente a ellos en su nueva condición; lo que no se permite en el fideicomiso, pues el fideicomitente podrá ser beneficiario, pero para la posición de fiduciario deberá asignar por regla general un ente especializado, o en dado caso, en legislaciones más abiertas y especiales, a otra persona.

Por otra parte, en el fideicomiso mediante contrato se generan derechos subjetivos para las partes intervinientes, que les permiten demandar recíprocamente los incumplimientos de las obligaciones de cada una, en cambio el *trust* genera un derecho de equidad para lograrla finalidad prevista en beneficio de un tercero; así mismo en los contratos de fideicomiso se supone, la existencia de una contraprestación que no existe en los eventos en los cuales el *trustee* desempeña su cargo gratuitamente, como pudo suceder con frecuencia, al designarse personas de particular confianza, pero no profesionales de la actividad, y aunque el fideicomiso contempla la doble gestión onerosa o gratuita, para aquellos ordenamientos que establece la obligatoriedad de fiduciarios especializados, difícilmente se lograra una gestión gratuita, a menos que se trata de una operación altruista en general[1302]. De lo que se entiende que el *trust* es una institución de derecho de propiedad y no de derecho contractual como lo es el fideicomiso, que puede ser bilateral o unilateral, en principio[1303].

[1300] ALTAMIRANO, Alejandro C., "Tratamiento tributario en la República de Argentina", *op. cit*., pág. 18.

[1301] MALAGUTI, María Chiara, "El trust", *op. cit.*, pág. 331. Quien expone que el *trust* impuesta por voluntad del sujeto privado puede ser expreso (*express trust*) o tácito, (*implied trust*). En ese mismo sentido, BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público", *op. cit.,* págs. 50 y 51. Cita a su vez a RODRIGUEZ AZUERO, Sergio, *Negocios fiduciarios. Su significación en América Latina*, Primera Edición, Colombia, Legis Editores S.A., 2005, pág. 24. En ese mismo sentido CÁMARA LAPUENTE Sergio, "Trust a la francesa", *op. cit.*, pág. 9.

[1302] RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio, "El fideicomiso mercantil contemporáneo", *op. cit*., págs. 21 y 22.

[1303] GOLDMANSACHS, "Trust anglosajón y el fideicomiso latinoamericano". Consultado en fecha 16 de marzo del 2018.
http://www.felaban.net/fiduciaria/archivos/fideicomiso%20anglosajon%20y%20el%20fideicomiso%20latinoamericano%20actualizado%20viernes%2031.pdf

Para el derecho inglés el *trust* es una figura de uso y manejo común[1304] que podría considerarse regla, en cambio en el Derecho civil latinoamericano, con relación a aquellas legislaciones que implementan una figura inspirada en el *trust*, el fideicomiso, se trata de una excepción, de uso y manejo aún tímido, generalmente dirigido a garantizar los negocios estructurados mediante esta figura, a través de la administración de un determinado patrimonio que se afecta de manera exclusiva a los fines perseguidos; aunque mediante la misma se puede perseguir y alcanzar cualquier finalidad legal a razón de su versatilidad y flexibilidad[1305]. Una gran parte de las legislaciones latinoamericanas a los fines de limitar la flexibilidad y evitar la perpetuidad de la transferencia de los bienes dados en fideicomiso mediante esta figura, han establecido plazos máximos para su duración[1306], de modo que se contempla como un estado transitorio propio de esta institución jurídica especifica. En la siguiente tabla se presenta una comparativa de las principales diferencias o características propias entre el *trust* angloamericano y el fideicomiso latinoamericano.

[1304] MARTÍN SANTISTEBAN, Sonia, "La figura del trust en los Estados Unidos de América*", INDRET Revista para el análisis del Derecho,* No. 2, abril 2008, pág. 4. Expresa que el *trust* angloamericano es una técnica común a disposición de todos los ciudadanos. Apoya su posición además en DOBRIS J. C., "Changes in the Role and the Form of the Trust at the New Millennium, or, we don't Have to Think of England Anymore", *Albany Law Review,* No. 62, 1998, págs. 543-578. Así como en DUKEMINIER J., JOHANSON S. M., *Wills, Trusts, and Estates,* 6ªed, New York: Aspen Law & Business, 2000. Para quienes la utilización de los *trusts* para transmitir la riqueza familiar se ha convertido en una práctica común, no sólo para los clientes acaudalados sino también para aquellos con riquezas modestas. Por lo que durante el último cuarto de siglo los abogados han pasado a considerar el *trust* como la mejor solución a los más diversos problemas de sus clientes. Ver además, TROST, Andreas, "El trust en la planificación fiscal internacional", *op. cit.,* pág. 1242. En ese mismo sentido, CÁMARA LAPUENTE, Sergio, "Trusts y patrimonios fiduciarios: acerca de sus posibles aplicaciones en el derecho de la persona, familia y sucesiones y su eventual regulación", *Diario La Ley*, No. 7675, Sección Tribuna, 2011.

[1305] PINZÓN FONSECA, David Felipe, "La fiducia mercantil como vehículo de propósito especial en *Project Finance*", *op. cit*., pág. 562. Cita a su vez a VILLAGORDOA, Juan, *Doctrina general del fideicomiso,* segunda edición, México: Editorial Porrúa S.A., 1982, pág. 60.

[1306] En Bolivia, Honduras, México y Perú, se establece un plazo máximo de treinta (30) años, de manera especial la legislación peruana permite extender este plazo para los fideicomisos culturales, filantrópicos y vitalicios (estos cuya vigencia perdura hasta la existencia misma de sus beneficiarios); en El Salvador se estipula un plazo máximo de veinticinco (25) años, plazo de que se exime a las entidades públicas, filantrópicas, culturales o aquellos en beneficios de personas consideradas incapaces. Este mismo plazo de veinticinco (25) años es el máximo contemplado por la legislación guatemalteca para la duración de un fideicomiso, plazo que podrá ampliarse para cuestiones especiales como garantías de enfermos incurables, incapaces o para el sostenimiento de instituciones sociales reconocidas por el propio Estado de Guatemala. En Colombia, para la fiducia mercantil, el plazo máximo de duración es de veinte años (20), exceptuando aquellos constituidos a favor de incapaces, beneficencias públicas o utilidad común. En el caso de República Dominicana y Panamá sus ordenamientos no señalan limitaciones temporales en cuanto a la duración del fideicomiso.

	Trust	Fideicomiso
Concepto	Es una relación fiduciaria con respecto a determinados bienes, por la cual la persona que los posee, el *truste* , está obligado en derecho de equidad a manejarlos en beneficio de un tercero, *cestui que trus* t o *beneficiary* , negocio que surge como resultado de un acto de voluntad expreso de la persona que crea dicha relación, el *settlor* .	El fideicomiso es 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 fideicomitido, cuya administración será realizada por el o los fiduciarios en favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios.
Fuente de origen	Acto unilateral o acto de voluntad.	Acto bilateral o contractual.
Sujetos	*Settlor, Trustee* y *Cestui que trust o Beneficiary.*	Fideicomitente, Fiduciario y Fideicomisario o Beneficiario (puede aparecer un Consejo Fiduciario).
Administrador	Aunque se permite la gestión profesional, el *trust* se sustenta en la confianza de una persona hacia otra para encomendarle la realización de ciertos actos en su beneficio o de un tercero. De tal manera que el administrador del *trust* o *trustee* puede ser cualquier persona con capacidad de goce y ejercio para administrar tales bienes, física o jurídica, profesional o no.	En el fideicomiso latinoamericano las legislaciones se encuentran divididas, una parte minoritaria considera que puede ser fiduciario cualquier persona física o jurídica, mientras que la gran mayoría ha optado por reservar la administración de los fideicomisos a personas jurídicas profesionales, generalmente entidades bancarias o financieras previamente autorizadas.
Actividad	Cualquier tipo de actividad.	Cualquier tipo de actividad capaz de materializarse.
Requerimientos	Suele no exigirse ningún tipo de formalidad, y aunque por costumbre se hace por escrito también puede hacerse oral, pues lo imprescindible ha de ser la voluntad del *settlor* en crearlo.	Debe ser por escrito, mediante escritura pública o privada, debidamente registrada, contener la voluntad expresa del constituyente, una relación de los bienes aportados, designarse un fiduciario, establecerse los plazos y condiciones a los que permanecerá sujeto el fideicomiso, los derechos y las obligaciones, causales de extinción y en ningún sentido podrá constituirse sobre acto ilícito o ilegal.
Facultades	Dependerán de la parte de que se trate, pero en esencia se establecerán por el *settlor* en el acto constitutivo.	Existen facultades y derechos generales establecidos por las leyes que se deberán respetar y se podrán aplicar de forma supletoria, no obstante, se deberán cumplir estrictamente las estipulaciones del acto constitutivo de fideicomiso en el que se indicaran las facultades de cada parte.
Propiedad	Se contempla un desdoblamiento de la propiedad en: a) propiedad legal o *legal ouwnership* que le corresponde al trustee; y b) propiedad en equidad o *equity ouwnership* que tendrá el *cestui que trust* o *beneficiary* . De manera que actúan como propietarios del patrimonio tanto el *trustee* como el *cestui que trust* .	El fiduciario pasa a ser el propietario de los bienes que forman el patrimonio constituido y el fideicomitente o constituyente pasa a sustentar determinados derechos sobre esto bienes. De manera que se considera como propietario del patrimonio únicamente al fiduciario.
Patrimonio	Pueden ser objeto del *trust,* toda clase de bienes, reales o personales, muebles o inmuebles, legales o de equidad, salvo prohibición expresa.	El fideicomiso puede ser constituido sobre bienes y derechos de cualquier naturaleza, sean estos muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, determinados o determinables en cuanto a su especie, salvo aquellos derechos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular.
Beneficios	Separación del patrimonio, alta posibilidad de materialización del fin perseguido, desprendimiento de obligaciones personales.	Reducción de riesgos derivados de acciones de terceros, garantía del cumplimento de lo acordado, seguridad jurídica, gestión profesionalizada y acciones extrajudiciales efectivas.
Ubicación en el contexto legal	En los sistema de derecho anglosajón el *trust* suele considerase de uso común, por cuanto puede aplicarse sin distinción en asuntos administrativos, civiles o mercantiles.	En los sistema de derecho civil, como los latinoamericanos, la aplicación de fideicomiso puede ir delimitado a determinadas ramas del derecho, incluso hay algunas legislaciones en las que se considera estrictamente mercantil, mientras que en otras puede entenderse sin distinción como civil, mercantil o aplicable a cualquier otra rama del derecho.
Limitaciones	Las estipuladas en el acto constitutivo y las contentivas en la norma.	Las estipuladas en el acto contitutivo y las referidas en la Ley
Afectación del patrimonio	Existe una separación de bienes respecto del *settlor, trustee, cestui que trust* o *beneficiary* , con el patrimonio formado en el *trust* , que salvaguarda a las partes de riesgos de pérdidas, quiebra o ejecuciones forzosas. Los bienes del *trust* constituyen un patrimonio separado y no forman parte del patrimonio del *trustee* .	El patrimonio del fideicomiso se considera un patrimonio autónomo, pues aunque los bienes fideicomitidos permanezcan dentro del haber del fiduciario estos sólo se consideraran afectados al cumplimiento del fin del fideicomiso mismo.Se constituyen un patrimonio separado que aunque forman parte del patrimonio del fiduciario no puede confundirse con el suyo propio u otros fideicomisos bajo su gestión.
Publicidad	No se contempla la obligación de realizar registros especiales.	El acto constitutivo del fideicomiso y sus modificaciones deberán ser registrados en las instituciones que mande la norma. Por ejemplo, en el caso del fideicomiso dominicano, este acto deberá registrarse ante las oficinas de Registro Mercantil de las Cámaras de Comercio y Producción correspondientes al domicilio del fiduciario, 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 hacerse conforme a la ley.
Fuente jurídica	La costumbre, las normas civiles e incluso las tributarias.	En los ordenamientos latinoamericanos el fideicomiso puede encontrarse reglamentado o bien por las disposiciones del Código civil y/o comercial, o bien por alguna ley especial.
Revocación	El *settlor* sólo podrá revocar el *trus* t de haberse reservado tal derecho en el acto constitutivo, salvo cuando él mismo tenga el doble carácter de *settlor* y *cestui que trus* t.	El fideicomitente podrá revocar el fideicomiso cuando se haya reservado expresamente ese derecho en el acto constitutivo.
Extinción	El trust se extinguirá con el cumplimiento de los fines.	El fideicomiso podrá extinguirse: a) por haber llegado del término indicado en el acto constitutivo; b) por la realización del objeto para el cual fue constituido; 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 convenio expreso entre las partes; g) por revocación hecha por el fideicomitente cuando se hayan reservado este derecho; h) por renuncia o remoción del fiduciario, siempre que no haya posibilidad de nombramiento de sustituto; i) por acciones de terceros que pongan fin al fideicomiso; j) por confusión en una sola persona la calidad de único fideicomisario con la de único fiduciario; entre otras causales según la legislación que se aplique.
Duración	Dependiendo de la legislación de que se trate, pueden encontrase plazos máximo de duración.	Una gran parte de las legislaciones latinoamericanas a los fines de evitar la perpetuidad de la transferencia de los bienes dados en fideicomiso, han establecido plazos máximos para su duración, de modo que se contempla como un estado transitorio propio de esta institución jurídica especifica. En cambio en otros ordenamientos, como el dominicano, no se menciona una duración máxima, sino que ello dependerá de la materialización de los fines propuestos.

Tabla No. 8. Tabla comparativa entre el *trust* anglosajón y el fideicomiso latinoamericano.
Fuente: autoría propia. Inspirada en los esquemas de ROCHA NÚÑEZ, Eduardo, "El fideicomisos mexicano. Un estudio de Derecho comparado" (Tesis doctoral, Universidad Autónoma de Nuevo León, 2010), págs. 125-132 y 307-369.

2.8 Los acreedores y el fideicomiso

De acuerdo con lo que se ha dicho hasta el momento, los bienes del fideicomiso constituyen un patrimonio separado o segregado del patrimonio del fideicomitente, fiduciario y beneficiario[1307], considerado como una masa de bienes afectada a la obtención de ciertos fines, debido a un desprendimiento del patrimonio que adquiere autonomía e independencia[1308]. Esto quiere decir que los activos del fideicomiso dejan de pertenecer a quien lo crea, fideicomitente, y que aunque permanezcan bajo la titularidad de un fiduciario, tampoco les pertenecen a esté, menos al beneficiario que aún no los recibe, pues quedan sujetos exclusivamente al fin destinado. El patrimonio fideicomitido se independiza del titular y no puede ser atacado por los creadores de su creador, fideicomitente, o del administrador, fiduciario, limitándose el riesgo únicamente al emprendimiento mismo que se pretenda desarrollar a través del fideicomiso, sin que exista contaminación financiera del negocio por los sujetos intervinientes [1309].

Esta afectación está protegida por la ley, por lo que los bienes fideicomitidos se encuentran excluidos de la garantía general de los acreedores del fideicomitente, fiduciario y beneficiario. De manera que no podrán ser agredidos, ni solicitar que sean incluidos en la masa de sus deudores en caso de quiebra. He aquí la característica esencial de seguridad que ésta figura jurídica ofrece y que la transforma en un vehículo jurídico sumamente atractivo para la canalización de negocios específicos, entre estos la inversión inmobiliaria extranjera. Es un negocio protegido bajo esta figura y a salvo de las contingencias personales de los sujetos intervinientes, dependiendo su suerte exclusivamente del destino y manejo del negocio en cuestión, quedando dicho negocio apartado, sin que ningún otro negocio de sus sujetos perturbe su marcha[1310]. La figura

[1307] MARZORATI, Osvaldo J., *Derecho de los negocios internacionales*, *op. cit.*, pág. 383.

[1308] DOMANICZKY LANIK, José Antonio, "El régimen legal del negocio fiduciario en Paraguay", *op. cit.*, págs. 347 y 348. Quien interpreta que mediante el acuerdo de fideicomiso que exige la transferencia de los bienes que conforman el patrimonio fideicomitido, del fideicomitente al fiduciario, reviste a dicho patrimonio de autonomía y especialidad, cuyos beneficios incluso pueden ser terceros distintos del constituyente. El referido autor además apoya su argumento en LISOPRAWSKY, Silvio, *Fideicomiso, dominio fiduciario, secularización*, Buenos Aires: Depalma, 1996, págs. 143-146. Quien explica y desarrolla las diferentes teorías del patrimonio fiduciario, resaltando la Teoría del patrimonio autónomo, que conforme al mismo establece la postura de que los derechos transferidos al fiduciario en virtud del fideicomiso no ingresan a su propio patrimonio, sino que crea un patrimonio autónomo en cada caso.

[1309] AMAYA GARCÍA, Gilberto, "El fideicomiso como la base de un plan de insolvencia", *op. cit.*, pág. 24.

[1310] En definitiva se entienden como beneficios principales otorgados por la institución del fideicomiso entre tanto a) la separación de los bienes que forman el fideicomiso de los bienes propios de las partes que lo forman, fideicomitente, fiduciario, beneficiario, resultando inembargables respecto a las obligaciones particulares de las partes que lo conforma, quedando afectos únicamente a las obligaciones establecidas en el acto constitutivo de fideicomiso u obligaciones propias de la estructura conformada en provecho de la actividad o fin perseguido; b) pueden ser ejecutados de manera privada, de modo que el fiduciario cumpla las estipulaciones del acto constitutivo de fideicomiso; c) la exclusión de la masa concursal del fideicomitente, fiduciario y fideicomisario, a razón de que dichos bienes no forman parte de su haber jurídico y por tanto se excluyen de la masa concursal de los mismos; d) incuso en la legislación peruana se estima la caducidad de la acción por fraude a los acreedores pasados seis (6) meses

podría considerarse como un aislante de riesgos en cuanto a las negociaciones pretendidas[1311] a través de la misma.

El patrimonio fiduciario no es parte de la garantía que para los acreedores constituye el patrimonio de su deudor y con el fin de evitar cualquier confusión con el patrimonio personal del fiduciario, se le ha impuesto por ley a este último la obligación de llevar una contabilidad separada. Es decir que la existencia y cuantía de los bienes trasferidos en fiducia deben ser mencionados en un anexo específico, dentro de los libros de contabilidad del fiduciario, lo que permite dar una imagen clara y transparente de cuál es su situación financiera[1312]. La doctrina subraya la necesidad de observar el principio de claridad y exactitud del balance, lo que exige que las relaciones fiduciarias deban registrarse al margen de este último. Se considera con razón que los créditos del fiduciante a la restitución del patrimonio fiduciario debe figurar entre sus activos. Para que una relación fiduciaria tenga reconocimiento fiscal se hace necesario que los balances presentados a la autoridad fiscal indiquen claramente que el fiduciario detenta los valores por cuenta de terceros y que las cuentas fiduciarias figuran separadamente, tanto de su activo como pasivo, es decir fuera del balance[1313].

Al respeto expresa la legislación dominicana, Ley 189-11, en su artículo 9, que será imposible la persecución de los bienes fideicomitidos y los que sustituyan a estos, por los acreedores del fideicomitente, fideicomisario y fiduciario, a razón de que estos bienes no pertenecen a la prenda común de sus acreedores, salvo las excepciones previstas en la ley. Es por ello que los bienes que integran el fideicomiso escapan al derecho de persecución de los acreedores del fiduciario, del fideicomitente, de los fideicomisarios y de los causahabientes de cualquiera de estos. Los acreedores del fideicomisario no podrán perseguir los bienes fideicomitidos mientras estos se encuentren integrados al fideicomiso, no obstante se admite que podrán perseguir, para la satisfacción de sus créditos, los frutos que el fideicomiso generé y hayan de ser entregados por el fiduciario 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 fueran anteriores a la incorporación de dichos bienes al patrimonio fideicomitido y estén garantizadas por cualquier tipo de afectación legal sobre estos.

---

de publicado el acto de constitución de fideicomiso a través de un periódico oficial en Perú, lo que a la vez trata de alertar a los acreedores que un determinado o posible deudor se despojará de ciertos bienes, al pretender constituir un patrimonio separado para la materialización de una determinada actividad a través de un fideicomiso. VELÁSQUEZ PALMA, Gissella Ruth, "Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso del fideicomiso" (Tesis de Máster, Pontificia Universidad Católica del Perú, 2015), pág. 48 y 49.

[1311] FREIRE V., Bettina, *El Fideicomiso*, *op. cit.*, pág. 167.

[1312] BORISSOVA, Miroslava, "La fiducia en el Gran Ducado de Luxemburgo: presentación de una técnica contractual", *op. cit*., pág. 195.

[1313] DUNAND, Jean-Philippe, "La fiducia o las fiducias en el derecho suizo", *op. cit.*, pág. 244.

De lo anterior, se infiere que si ciertamente es una característica esencial, distintiva y atractiva del fideicomiso la desvinculación de cierto patrimonio del de sus participantes, su finalidad no radica en distraerlo en perjuicio de sus acreedores, pues a estos se les reserva el derecho de atacarlo en caso de que sus créditos hayan sido anteriores a la constitución del fidecomiso o de accionar respecto a los frutos generados por este que recibe su deudor. Por tanto, se trata de un medio para proteger un determinado patrimonio, preferentemente limpio de cargas o gravámenes, para la ejecución de un negocio determinado, que será atacado únicamente respecto a las propias obligaciones del fideicomiso. Será preciso también señalar que siendo el beneficiario el principal acreedor del fideicomiso, en caso de incumplimiento del fiduciario este podrá atacar directamente el capital fideicomitido y cobrarse del mismo, siempre que haya generado rendimientos[1314].

Tal cual se ha dicho, la ejecución del fideicomiso conllevara obligaciones propias del mismo, las que a su vez podrán generar responsabilidad contractual. Esta responsabilidad podrá corresponder únicamente al fiduciario, en caso de realizar contrataciones negligentes, quien además de hacer frente a las mismas de manera personal, responderá a los interesados del fideicomiso mismo respecto a los perjuicios que de estas actuaciones se deriven. Ahora bien, al ser el fiduciario también titular de patrimonios separados, estos no deberán soportar las consecuencias de su incumplimiento. En efecto, el fiduciario por la indebida ejecución del cargo, o por deudas que tenga con otras personas, responderá con sus bienes propios, pues los fideicomitidos no forman parte de sus activos; mientras que por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso responderá con el patrimonio fideicomitido. Si el fiduciario cumple diligentemente sus obligaciones no tendrá responsabilidad personal alguna respeto a su patrimonio general; y en caso de tener a cargo varios fideicomisos no podrá confundir los patrimonios, puesto que cada uno responderá a sus propias obligaciones y este a su vez a los mismo conforme su actuación[1315].

Los bienes del fideicomiso en principio sólo responden ante los acreedores del fideicomiso, aquellos quienes sean titulares de créditos resultantes de obligaciones contraídas por el fiduciario para la ejecución del fideicomiso; destacando que los beneficiarios o fideicomisarios, según lo que se haya estipulado en el acto constitutivo,

[1314] Al respecto la Ley 189-11, en su artículo 43, literal d, e y f, establece que "los beneficiarios tendrán el derecho de la acción en responsabilidad contra el o los fiduciarios; podrán atacar la validez de los actos que se cometan en su perjuicio, siempre que hayan sido cometidos con negligencia, mala fe o en exceso de sus facultades, pudiendo reivindicar al patrimonio fideicomitido los bienes que a consecuencia de estos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso, sin perjuicio de los derechos de terceros adquiriente de buena fe que haya adquirido dichos bienes a título oneroso y por un precio no irrisorio; así como exigir al o a los fiduciarios los beneficios que del patrimonio fideicomitido se generen o el capital mismo, según se estipule en el acto constitutivo o en la presente ley".

[1315] KIPER, Claudio M. y LISOPRAWSKI, Silvio V., *Obligaciones y responsabilidad del fiduciario*, *op. cit.,* págs. 133-135.

son sus acreedores por excelencia[1316]. En este sentido, establece la ley dominicana sobre fideicomiso que los bienes que integran el fideicomiso podrán ser perseguidos, secuestrados o embargados, por daños, deudas u obligaciones generadas con cargo al propio fideicomiso, en aquellos casos en que el fideicomiso se hubiera constituido en fraude a terceros y en perjuicio de los derechos de estos, para todo lo cual se deberá contar con previa autorización judicial[1317]. Si ciertamente los acreedores ajenos al fideicomiso no pueden agredir este patrimonio, cuando la participación de su deudor sea anterior a su crédito; se le permitirá atacar cuando los mismos puedan comprobar fraude en su perjuicio[1318]; dígase cuando el deudor insolvente haya maniobrado a través del fideicomiso para distraer sus bienes de la ejecución de sus acreedores, a los que de probarlo se le concederá una acción paulina o revocatoria, claro está siempre que se trate de un fideicomiso constituido posterior al crédito perseguido y con intención de fraude.

En este orden es preciso traer a colación que aquellas legislaciones extrañas a la figura del fideicomiso suelen interpretar esta característica de desvinculación de una determinada masa patrimonial o patrimonio separado en perjuicio de los acreedores de las partes intervinientes o incluso llegan a considerar esta institución como fraudulenta[1319] cuyo propósito es burlar la ley[1320]. No obstante, la práctica ha demostrado que no es así[1321], pues su naturaleza o finalidad busca la materialización de

---

[1316] KIPER, Claudio M. y LISOPRAWSKI, Silvio V., *Obligaciones y responsabilidad del fiduciario*, *op. cit.,* pág. 153.

[1317] Artículo 10, Ley 189-11, sobre la persecución de los bienes fideicomitidos por obligaciones generadas por el fideicomiso y en caso de fraudes a terceros.

[1318]RICHARD, Efraín Hugo, "La responsabilidad en el contrato de leasing y fideicomiso", *Responsabilidad por daños en el tercer milenio*, *op. cit*., pág. 566.

[1319] ROSEMBUJ, Tulio, *Derecho fiscal internacional*, *op. cit*., pág. 161. Expresa que "el *trust* nace de la confianza y del fraude, sobre todo en materia fiscal".
GONZÁLEZ BEILFUSS, Cristina, *El Trust, la institución angloamericana y el derecho internacional privado español*, Barcelona: Bosch, casa Editorial S.A., 1997, pág. 39. En contraposición expresa que el propio *trust* anglosajón, en obediencia a la ley de propiedad de 1925, cualquier trasmisión de la propiedad con intención de fraude a acreedores se considera anulable a instancia de parte.

[1320] DOMÍNGUEZ AZNAR, Antonio, *El fideicomiso y la sustitución fideicomisaria*, *op. cit*., pág. 13. Al respecto GINÉS CASTELLET Núria, *La enajenación de bienes inmuebles con fin de garantía*, *op. cit*., pág. 375.

[1321] NASARRE AZNAR, Sergio y RIVAS NIETO, Estela, "Patrimonios financieros sin personalidad, naturaleza jurídica y régimen trinitarios", *op. cit.*, pág. 84. En ese mismo sentido, NASARRE AZNAR, Sergio, "Reflexiones sobre la conveniencia de la regulación catalana de la fiducia y su modelo", en ESTHER ARROYO I AMAYUELAS (Dir.), *El Trust en el Derecho Civil*, Barcelona: Editorial Bosch, S.A., 2007, pág. 542. Quien expone que las instituciones jurídicas no son fraudulentas, sino que es el uso de cualquiera de estas el que puede o no considerarse fraudulento. En ese mismo sentido, BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público", *op. cit.*, pág. 196. Explica que las legislaciones practicante de la institución del fideicomiso, por lo general, procuran que esta figura no sirva de trampolín para que el fideicomitente logre cometidos que se les hayan prohibido, o que simplemente por si mismo se pueda alcanzarlos. En ese mismo sentido, PARDO NÚÑEZ, Celestino, "Confusión de patrimonios y publicidad registral: el caso del trust", en ARROYO I AMAYUELAS, Esther (Dir.), *El trust en el Derecho Civil*, Barcelona: Editorial Bosch, 2007, pág. 329. Explica que no puede haber una verdadera segregación del patrimonio si no se liberan los bienes que lo conforman en los registros, pues es la publicidad la que revista de efecto real. Además sostiene que la publicidad es el mejor antídoto contra el fraude, el oportunismo y la mala fe.

ciertas actividades a razón de un patrimonio limpio e inatacable por sujetos ajenos al mismo. En sentido general, nadie está obligado hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe, por cuanto un acreedor no podría alegar mala fe de su deudor si al momento de efectuar el crédito existía registrado[1322]un fideicomiso en su favor o participación, pues es responsabilidad meramente del acreedor la revisión, evaluación de solvencia del deudor y garantía de su crédito. Distinto sería si se tratase de un acto oculto[1323], lo que no pasa en el fideicomiso de ley, que exige publicidad registral haciéndolo oponible a terceros y en caso de demostrarse que se ha conformado con objetivos ilícitos ocultos o intención de fraude se considera nulo. Al respecto la Ley dominicana 189-11, en su artículo 50, establece que "será nulo, el fideicomiso que tenga un objeto o causa ilícita". En ese sentido, un acreedor no podría pretender el cobro de su crédito de la masa patrimonial que tuvo alguna vez su deudor, y que previo a su crédito desvinculó de su haber patrimonial.

2.9 Oponibilidad a terceros, aspectos registrales

La oponibilidad a terceros respecto a los fideicomisos de ley, representa una característica distintiva ante cualquier otra figura o negocio similar con el que se le quiera comparar, muy especialmente respecto de la atribución de posible vehículo idóneo para la ejecución de acciones distractoras[1324]. Sin duda alguna, el fideicomiso de ley es una figura jurídica dotada de toda legalidad, y que al igual que cualquier otra, no se reconocería de contener convenciones ilícitas o contrarias a las normas[1325]. Esta característica de oponibilidad se hace perfecta por vía de la publicidad, lo que se alcanza con el debido registro de su acto constitutivo[1326] conforme manda la ley y ante

[1322] En el fideicomiso latinoamericano, por lo general, existe la exigencia del registro de los actos de fideicomiso, como constancia de dichos actos y con ello la oponibilidad a terceros, evitando el uso de la institución como instrumento de fraude.

[1323] Es justo aquí donde se podrían ubicar las observaciones y posición de negación rotunda a la figura de autores como el profesor ALBALADEJO GARCÍA. Ver ALBALADEJO GARCÍA, Manuel, *El negocio jurídico*, Barcelona: Editorial Bosch, 1958, págs. 221-226. En ese mismo sentido, ALBALADEJO GARCÍA, Manuel, *La simulación*, Madrid: EDISOFER, S.L., 2005, pág. 87.

[1324]ABELLA, Adriana, *Derecho Inmobiliario Registral*, Buenos Aires: Víctor P. de Zavalía, S.A., 2009, pág. 337.

[1325] En este sentido, a modo de ejemplo, se pude destacar la normativa hondureña No. 73-50, que de manera expresa prohíbe los fideicomisos secretos, los que pueden perjudicar el crédito de cualquier acreedor en su desconocimiento. Ver artículo 1049 y 1050 del Código de Comercio de Honduras. "El fideicomiso puede constituirse para servir todas las finalidades imaginables como actividades jurídicas, siempre que sean citas y determinadas".

[1326] En los países del *civil law* el sistema registral, mediante la inscripción en el registro de la propiedad, es el mecanismo principal para la oponibilidad a terceros respecto a las incidencias inmobiliarias. Por ello que los ordenamientos latinoamericanos, practicantes del fideicomiso exigen tanto el registro del acto constitutivo como la inscripción en el registro de la propiedad de la titularidad de los bienes, en calidad de fiduciario. Este registro servirá de parámetro para los ataques de los acreedores, tanto en cuanto a la fecha inicial del fideicomiso respecto a los acreedores al fideicomitente, como en cuanto a la división de los bienes propios y los recibidos bajo fideicomiso respecto al fiduciario.

A deferencia de la regla general el fideicomiso panameño, contempla el secreto fiduciario, por cuanto no exige ningún tipo de registro o identificación pública de la identidad del fideicomitente y de los beneficiarios, lo que se mantiene en anonimato. No obstante lo anterior el Estado conserva su autoridad para la inspección de las operaciones llevas a cabo sobre esta estructura, además de que la autoridad

las instituciones correspondientes, lo que permite dar a conocer el estado real de los inmuebles[1327].

De igual manera que en las sociedades comerciales, para los actos de fideicomiso, destaca que ante la exigencia de registro de los actos constituyentes del mismo, imperaría o se invocaría la inoponibilidad frente a los terceros afectados, en su mayoría acreedores. La ley dominicana al respecto establece que el acto constitutivo del fideicomiso y sus modificaciones, incluyendo el acto autentico suscrito para fines del fideicomiso de planificación sucesoral, deberán ser registrados en las oficinas de Registro Mercantil de las Cameras de Comercio y Producción correspondientes a los domicilios del o de los fiduciarios. Así mismo, establece que el fideicomiso surtirá efectos con respecto a terceros desde la fecha en que el mismo haya sido inscrito en los registros públicos correspondientes y cualquier otro registro o formalidad que legalmente corresponda[1328].

En ese mismo sentido, la normativa dominicana fija como 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 lugar estipulados, debiendo colaborar y hacer entrega de toda documentación necesaria para perfeccionar el traspaso de los mismos a los fiduciarios. El traspaso de derechos registrables se perfecciona luego de 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.

En cuanto a la transferencia de dominio de los bienes inmuebles dados en fideicomiso, en el caso dominicano, aunque con una prematura experiencia, en sus inicios el registrador de títulos procedía con el traspaso de la titularidad al fiduciario, tal cual manda la esencia misma de esta figura; no obstante recientemente y fundamentados en evitar confusiones e inconvenientes en el sistema de registro informático de la Dirección Nacional de Registro de Títulos; se viene procediendo con el registros de estos bienes directamente a nombre del fideicomiso propio, por vía de su personalidad fiscal[1329] especial, señalando que funciona bajo la dirección y administración de un determinado fiduciario autorizado. Aunque lo anterior se justifique en evitar confusiones de patrimonios y persecuciones de los bienes fideicomitidos por parte de los acreedores de los fiduciarios, en perjuicio de los

judicial podrá ordenar la revelación de cualquier tipo de información al respecto (Art. 37 de la Ley 1-1984 y artículos 20y 21 del Decreto 16-1984 del ordenamiento panameño).

[1327] NASARRE AZNAR, Sergio, "Reflexiones sobre la conveniencia de la regulación catalana de la fiducia y su modelo", *op. cit.*, pág. 546.

[1328] Artículos 17 y siguientes de la Ley 189-11.

[1329] ROSEMBUJ, Tulio, *La crisis financiera y el arbitraje fiscal internacional, op. cit.*, págs. 234-235. Explica que la personalidad fiscal recrea la existencia de una entidad, con autonomía del derecho mercantil y civil, que sirve a la recaudación de la deuda en cabeza de sujetos conexos, sean estos socios, sustituto o delegados.

fideicomisos bajo su administración; esta práctica resulta ser ajena al espíritu de la figura, pues la figura supone en principio precisamente una confusión con el patrimonio del fiduciario, aunque separado de cualquier actividad distinta a la determinada por el fideicomitente en el acto constitutivo de fideicomiso[1330].

De lo anterior que el fideicomiso de ley no debe entenderse como un acto bajo firma privada, oponible únicamente a las partes intervinientes, sino que por el contrario aún siendo un acto privado, debe revestirse de publicidad mediante su registro; pues esta inobservancia contraatacaría la autonomía del patrimonio que por vía de este se constituye. En caso de ignorar el exigido registro, el acto se considerará inoponible a terceros, pudiendo solicitarse su nulidad y con ello atacar el patrimonio que se encuentra afectado únicamente a unos fines específicos.

2.10 Término o extinción

Lo esperado es que el fideicomiso se desarrolle y concluya conforme al tiempo estimado o a la materializaron del fin determinado para el que ha sido concebido. En el caso en la legislación dominicana, a diferencia de otras legislaciones latinoamericanas[1331], no se establece una duración máxima para el desarrollo de fideicomisos. No obstante, el mismo podrá extinguirse al concluir la relación fiduciaria y con ello el dominio absoluto de los bienes afectados que sustenta el fiduciario; por diferentes cáusales establecidas en la ley; o en atención a lo pactado en el acto constitutivo del mismo.

[1330] Este asunto fue discutido en entrevista con el jurista dominicano Aquiles Caldero, experto en fideicomisos en la República Dominicana, quien explica que esta práctica, muy propia del procedimiento registral para los bienes inmuebles dados en fideicomiso en la República Dominicana, se ha escogido por inconvenientes del sistema informático de la Dirección Nacional de Registro de Títulos. El problema radicaba en que el sistema asociaba todos los bienes de una persona jurídica sin distinción de la atribución de su titularidad, lo que imposibilitaba la segregación de aquellos bienes en titularidad fiduciaria de los bienes propios de la entidad fiduciaria. Explica además que resulta muy costoso la restructuración de este sistema, dado que fue creado conforme nuestra raíz romana que no distingue titularidades segregadas para una misma persona física o jurídica; por lo que se encontró una solución práctica en el registro especial de los bienes inmuebles afectos a fideicomisos, directamente al fideicomiso mismo que con estas transferencias se creaban vía acto autentico o privado, a través de su identidad fiscal especial. El jurista aclaró que no significa que esta práctica le proporcione personalidad jurídica al fideicomiso, pues seguirá siendo el fiduciario su responsable. En caso de querer atacar un acreedor del fideicomiso la masa fideicomitido deberá hacerlo a través del fiduciario, en atribuciones de titular de la propiedad fideicomitido, y no del fidecomiso propio; aunque los bienes aparezcan registrados de manera particular al fideicomiso per sé. Entrevista personal en fecha 5 de julio del 2017.

[1331] Por ejemplo, la Ley argentina No. 24.441, en sus artículos 4 y 25, contempla la limitación de la propiedad fiduciaria a un plazo máximo legal de treinta (30) años, por lo que el fideicomiso no podrá extenderse mas allá de dicho plazo, a excepción de que el beneficiario se considere un incapaz, en cuyo caso el fideicomiso durará hasta su muerte o cese de la incapacidad. En ese mismo sentido, la Ley ecuatoriana sobre mercado de valores del año 2006, que regulariza también los actos de encargo fiduciario y fideicomisos mercantiles, en su artículo 110 establece un plazo máximo de ochenta (80) años para la duración y desarrollo del fideicomiso mercantil; exceptuando los fidecomisos filantrópicos, culturales o altruistas, así como aquellos condicionados a la disolución de una persona jurídica, los que se mantendrán hasta lograr su propósito.

El fideicomiso, conforme al artículo 52 de la Ley 189-11, se extinguirá por las siguientes causas:

a) por la llegada del término indicado en el acto constitutivo;
b) por la materialización y alcance del objeto para e1 cual fue constituido, aún previo al período estimado;
c) por haberse cumplido la condición resolutoria a que hubiese estado sujeto;
d) por perdida o extinción total de los bienes objeto del fideicomiso;
e) por la imposibilidad del cumplimiento de sus fine;
f) por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa;
g) por convenio expreso entre los fideicomitentes, fideicomisarios y fiduciarios;
h) por revocación hecha por los fideicomitentes cuando estos 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 autentico requerido en ocasión de los fideicomisos constituidos para fines de planificación sucesoral conforme prevé la ley;
j) en caso de ausencia, renuncia o muerte de los fideicomisarios, siempre que no se exprese quienes los sustituyan de conformidad con las normas previstas en el acto constitutivo o lo establezca 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 fideicomitido, 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; o
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.

En cualquiera de los supuestos de extinción del fideicomiso, el beneficiario o fideicomisario tendrá derecho a recibir el remanente de los bienes fideicomitidos, tras cancelar todas las obligaciones contraídas por el fiduciario[1332]. La extinción del fideicomiso acarrea la devolución o transferencia a los fideicomisarios de aquellos

[1332] PARRANDO, Alfredo Javier,"La imposición del fideicomiso a la luz de sus diferentes modalidades", *op. cit*., pág. 281.

bienes afectados al mismo que permanezcan en poder del fiduciario de acuerdo a lo estipulado en el acto constitutivo y a las circunstancias de la extinción. Ante el caso de que el acto constitutivo no contemple dicha indicación, los bienes fideicomitidos existente al momento de su extinción se restituirán al patrimonio del fideicomitente o a sus herederos y en ausencia de estos pasarán al Estado. Así mismo, es preciso resaltar que para que la extinción del fideicomiso produzca efectos con respecto a los terceros, al igual que para su constitución, se deberá revestir de publicidad mediante los registros correspondientes.

2.11 El fideicomiso y el Derecho internacional privado

La institución del *trust* "es un vehículo jurídico de uso frecuente con relación a las inversiones y los negocios internacionales"[1333]. En este sentido y conforme a lo que se ha dicho, el fidecomiso es considerado como un contrato atípico, derivado del *trust* anglosajón y adaptado[1334] con ciertas consideraciones por una gran mayoría de legislaciones de sistemas *civil law*[1335] o Derecho civil, muy especialmente las latinoamericanas, por influencia de las figuras jurídicas comerciales angloamericanas, en interés de atraer inversiones de los Estados de sistema anglosajón. De igual modo, es preciso destacar que los países europeos de sistemas civiles jurídicos, al igual que las legislaciones latinoamericanas, han ido experimentado su homologación y práctica tras la ratificación del Convenio de La Haya de 1985, sobre reconocimiento del *trust*[1336]*;* así como ante "la creciente apertura de las economías a la inversión extranjera que acarrea la globalización económica"[1337].

Por medio del referido convenio, los Estados signatarios[1338] reconocen el *trust*, fideicomiso en América Latina, como una institución jurídica específica, por lo que se buscó a través de este convenio establecer su delimitación y reconocimiento. En ese mismo sentido, se afirman las características de esta figura entre tantas: a) la posibilidad de constituir un patrimonio separado del de su constituyente y del de su detentor o administrador; b) la transferencia del dominio de los bienes a un administrador para la materialización de un fin determinado; c) el rendimiento de cuenta del administrador titular de los bienes al constituyente; d) la voluntariedad del constituyente; e) el carácter escrito de los actos constitutivos; entre otras.

[1333] GOICOECHEA, Ignacio, "Los instrumentos de la conferencia de la haya de Derecho Internacional Privado que facilitan el desarrollo de los negocios internacionales y las inversiones", *Revista de la Secretaría del Tribunal Permanente de Revisión*, No. 5, 2015, pág. 54.

[1334] PORRAS ZAMORA, Jorge, "El fideicomiso en Costa Rica", *op. cit*., pág. 148.

[1335] MILO, John Michael, "La recepción del trust en los países bajos", en ARROYO I AMAYUELAS, Esther (Dir.), *El Trust en el Derecho Civil*, Barcelona: Editorial Bosch, S.A., 2007, pág. 204.

[1336] Convenio sobre la Ley Aplicable al *Trust* y a su Reconocimiento de fecha 1 de julio del 1985, entrado en vigor en fecha 1 de enero del 1992.

[1337] GONZÁLEZ BEILFUSS, Cristina, *El Trust, la institución angloamericana y el derecho internacional privado español*, *op. cit.*, pág. 9.

[1338] Australia, Canadá, China, Italia, Reino Unido y sus colonias, Luxemburgo, Malta, Países Bajos, Liechtenstein, San Marino, Suiza, Mónaco…

Este convenio determina entre tanto la ley aplicable para los actos de esta naturaleza, estableciendo como válida aquella expresada por el constituyente, y que en caso de omisión o imposibilidad su aplicación por desconocimiento de la figura por parte de la legislación escogida se regirá por la ley con la que se encuentre más estrechamente vinculado[1339]; conforme el lugar de constitución, donde se encuentren los bienes, lugar donde ejerza sus atribuciones el *trustee* o administrador, los objetivos del *trust* y el lugar en que deban cumplirse[1340]. En ese mismo sentido, la ley aplicable delimitará la capacidad, asignación, dimisión y revocación del *trustee,* sus funciones, derechos y obligaciones, la forma de administración del patrimonio fideicomitido, su duración, la relación entre el *trustee* y los *beneficiaries,* la modificación o extinción del *trust* y la distribución de los bienes dados en fideicomisos o de los productos resultantes.

De acuerdo a lo pactado por los Estados signatarios del mencionado convenio, el reconocimiento de la figura jurídica del *trust* implicará, en sí mismo, el reconocimiento del patrimonio del *trust* como distinto o separado del *trustee*; que el *trustee* pueda actuar como demandante o demandado y representante titular del *trust* ante notario o cualquier otra autoridad; que los acreedores exclusivos del *trustee* no puedan atacar el patrimonio propio del *trust*; que se distingan o segreguen los bienes del *trust* de los del *trustee* en caso de insolvencia o quiebra; y que el *trustee* tenga derecho a inscribir o registrar los bienes del *trust* en calidad de *trustee* o como prefiera siempre que manifieste que existe un *trust* respecto de los mismos y sea posible conforme la ley del Estado en que se pretenda el registro. Por lo que dicho convenio podría considerarse como un instrumento reglamentario de la institución del *trust*, para los Estados signatarios, mediante el cual se establecen normas de Derecho internacional privado.

En el caso de España, su legislación desconoce[1341] la institución del *trust*[1342] o fideicomiso[1343], careciendo de una ley que regule una figura similar[1344], así mismo se ha

---

[1339] CHECA MARTÍNEZ, Miguel, *El trust angloamericano en el Derecho español*, Madrid: Cobra, S.L., 1998, págs. 57 y 58.

[1340] Véase artículos 6 y 7 del Convenio sobre la Ley Aplicable al *trust* y a su Reconocimiento.

[1341] GALICIA AIZPURUA, Gorka, *Causa y garantía fiduciaria,* Valencia: Tirant lo Blanch, 2012, pág. 179. Sostiene que la posición mayoritaria de la doctrina española respecto a la invalidez de los negocios fiduciarios se sustenta en la falta de causa de obligación. En ese mismo sentido, FUENTESECA, Cristina, *El negocio fiduciario en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Primera edición, Barcelona: José María Bosch, 1997.

[1342] NASARRE AZNAR, Sergio, "La regulación de la fiducia como instrumento de utilidad financiera", *op. cit*., pág. 653. Sostiene que la institución del *trust* o fideicomiso se puede encontrar en la normativa española, aunque detrás de otro ropaje jurídico, y que la persistencia del legislador en negar su reconocimiento sólo ha obstruido el buen funcionamiento de las figuras ya instauradas (fondos de inversión colectiva, fondos de inversión inmobiliaria, fondos de titulización de activos o hipotecarios…) en el sistema jurídico, pues los mecanismo ya existentes funcionan bajo esquemas legales ambiguos que implica "rigidez e inseguridad jurídica". Insiste además en que de manera indistinta a las leyes especiales que regulan las instituciones existentes de carácter fiduciario, dentro del compendio normativo español, se hace necesario una regulación general respecto al tratamiento jurídico de los patrimonios separados. En este mismo sentido, NASARRE AZNAR, Sergio y RIVAS NIETO, Estela, "Patrimonios financieros sin personalidad, naturaleza jurídica y régimen trinitarios", *Estudios Financieros*, No. 261, Diciembre

negado tanto a la firma del Convenio de La Haya sobre la ley aplicable al *trust* del año 1985, como a su reconocimiento[1345], aunque hay que destacar que han existido intentos de regularización de esta figura, entre estos los movimientos en Cataluña[1346]. Se entiende que aunque justifica su desentendimiento con la figura en la incompatibilidad de la misma con su sistema de derecho civil y con la poco incidencia al respecto; existe una necesidad probada de regular la figura y que incluso abriría puertas al desarrollo de oportunos negocios, lo que afirman juristas y estudiosos españoles expertos de la materia. Lo cierto es que aunque no exista propiamente la figura para aquellos que deseen operar negocios jurídicos por vía de esta, se les recomienda adecuarla a los vehículos societarios o empresariales reconocidos por la legislación española, para evitar justamente desconocimientos[1347].

El análisis de las estipulaciones del Convenio de La Haya de 1985, sobre el reconocimiento del *trust*, se trae a colación, ante la evidente internacionalización de la economía, la inter relación de los sujetos y la globalización de los negocios, que ha motivado la búsqueda de mejores rendimientos, exploración e inversión en mercados extranjeros, por lo que el Derecho internacional privado debe proveer respuestas a estas relaciones; más aun cuando se trata de una institución desconocida en otros ordenamientos, o considerada ajena a su derecho interno. Para el tratamiento de las relaciones derivadas de esta institución incluso se ha llegado a recomendar la equiparación con las instituciones internas de aquellas legislaciones que la

---

2004, págs. 61 y 62. Exponen que el Derecho español desde la última década ha venido admitiendo figuras financieras de carácter fiduciario, que conforman patrimonios separados sin personalidad jurídica, pese a que los mismos no encuentran lugar dentro de su Derecho civil, siendo obvio su origen anglosajón y su derivado del *trust*.

[1343] GONZÁLEZ BEILFUSS, Cristina, *El Trust, la institución angloamericana y el derecho internacional privado español*, *op. cit*., pág. 7. En ese mismo sentido, VIRGÓS SORIANO, Miguel, *"El Trust y el derecho español*", Primera edición, Navarra Editorial Aranzadi S.A., 2006, pág. 11. CARRASCOSA GONZÁLEZ, Javier, "El trust anglosajón y el Derecho Internacional Privado Español", en ARROYO I AMAYUELAS, Esther (directora), *El trust en el Derecho Civil*, Barcelona: Editorial Bosch, 2007, pág. 369. BOSCH CARRERA, Antoni, "¿Por qué el trust en Catalunya?", en ARROYO I AMAYUELAS, Esther (directora), *El trust en el Derecho Civil*, Barcelona: Editorial Bosch, 2007, pág. 496. DE ARESPACOCHAGA, Joaquín, *El trust la fiducia y figuras afines*, Madrid, Marcial Pons, 2000, pág. 22. MARTÍN LEÓN Antonio, *Negocios fiduciarios, simulación y transmisión de propiedad*, *op. cit*., pág. 34.

[1344] RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco, "Los patrimonio autónomos. ¿hacia una teoría general?", *op. cit*., pág. 617.

[1345] TROST, Andrea," El trust en la planificación fiscal internacional", *op. cit*., págs. 1241 y 1248.

[1346] ARROYO I AMAYUELAS, Esther (directora), *El trust en el Derecho Civil*, Barcelona: Editorial Bosch, 2007, pág. 31. De igual forma ARROYO I AMAYUELAS, Esther, "¿Y si universalizamos el *trust* también en Cataluña?, en ARROYO I AMAYUELAS, Esther (directora), *El trust en el Derecho Civil*, Barcelona: Editorial Bosch, 2007, pág. 458. Expone que desde el año 2002 el legislador catalán ha mostrado interés en la figura del *trust*.

[1347] CASTELLANOS RUIZ, Esperanza, "El *trus*t en el Derecho Sucesorio español", Universidad Carlos III de Madrid, págs. 2430-2478.
http://www.legaltoday.com/practica-juridica/penal/trust/es-preciso-ratificar-el-convenio-de-la-haya-sobre-el-trust- (consultado en fecha 17-03-2017).

desconocen[1348], así como la revisión del Derecho comparado para llegar a entenderle, pues "la función principal del Derecho internacional privado ha de ser tender puentes de comunicación entre el ordenamiento jurídico del foro y las relaciones jurídicas extranjeras que no han sido creadas al amparo del derecho del foro, constituyendo una institución desconocida". De modo que, "el DIPr. debe dar continuidad a las relaciones de trafico jurídico, por lo que no es coherente que se muestre extraño a lo desconocido o diferente"[1349].

El *trust* no puede considerarse como simple derecho real, aunque se encuentre estrechamente relacionado con sus características, pues "se trata de una institución de perfil autónomo, por lo que el régimen de derecho aplicable resulta de naturaleza compleja", por lo que al respecto se ha llegado a combinar la delimitación de ciertos aspectos de la institución con interpretaciones judiciales, de donde las relaciones internas del *trust* quedan regidas por la ley aplicable designada, y a falta de esta conforme a determinados elementos relevantes como el lugar de administración de los bienes que constituyen la institución, el lugar de residencia del *trustee*, o lugar donde se sitúan los bienes objeto del *trust*[1350]. En el caso de las legislaciones latinoamericanas que consideran la figura del *trust*, generalmente de carácter civil, mercantil y financiero, a través del fideicomiso, suelen disponer de una normativa interna impuesta a cualquier otra.

En cuanto a la República Dominicana, la Ley 189-11 establece en su artículo 70, que los fideicomisos constituidos en virtud de su legislación, se regirán por las leyes dominicanas. En ese mismo sentido, en cuanto a la competencia judicial, el artículo 71 de la referida ley, del mismo modo se refiere a los tribunales nacionales, que para todo lo relacionado con la figura del fideicomiso de manera precisa designa al Juzgado de Primera Instancia de la jurisdicción en que tenga su domicilio el fiduciario. Así mismo, este último artículo ofrece la opción de que por medio del acto constitutivo del fideicomiso, el fideicomitente establezca e1 arbitraje como mecanismo de solución de conflictos.

En el caso del *trust* o fideicomiso de inversión puede considerarse como un instrumento carente de regulación en el Derecho internacional privado[1351], debido a su desconocimiento por ciertos ordenamientos de derecho civil, por resultar ajenos a las figuras típicas como el contrato, la persona jurídica o el derecho real. Dado lo anterior,

---

[1348] ROSEMBUJ, Tulio, *Derecho fiscal internacional, op. cit.,* pág. 160. En contraposición, el autor expresa que no se puede pretender una calificación funcional del *trust* en su derecho de origen, para luego encajarlo en una figura afín a la del foro que le desconoce.

[1349] GONZÁLEZ BEILFUSS, Cristina, *El Trust, la institución angloamericana y el derecho internacional privado español, op. cit.*, págs. 59- 68.

[1350] FERNÁNDEZ ROZAS, José Carlos y SÁNCHEZ LORENZO, Sixto, *Derecho Internacional Privado, op. cit.*, págs. 718 y 719.

[1351] Más allá de los convenios celebrados entre Estado o del propio Convenio de La Haya de 1985, sobre reconocimiento del trust y la ley aplicable.

resulta compleja la determinación de la ley aplicable en el ámbito internacional cuando participe un país que lo desconoce, por ejemplo[1352], España[1353]. En sentido general, y comprobada la seguridad e idoneidad del uso de la figura del fideicomiso en estructuras de negocios de gran envergadura[1354], de tratarse de fideicomisos mercantiles preferiblemente, donde se regularice su desarrollo mediante leyes especiales y la gestión o servicio de fiduciario sea brindado únicamente por entidades financieras o especializadas en la fiducia, debidamente autorizadas, se entiende que aunque dicha estructura sea ajena al ordenamiento del inversor, no deja de constituir un medio seguro y de respaldo perfecto para la inversión extranjera.

En este mismo orden, es preciso destacar que el Convenio de La Haya de 1985 sobre reconocimiento y la ley aplicable del *trust*, ha sido recientemente ratificado por Panamá, marcando un importante precedente para los Estados de América Latina que reconocen el fideicomiso. De esta manera se abren las puertas a las relaciones comerciales a través de esta importante figura, especialmente para los países del *Common Law*, a razón de que se introducen mecanismos para el funcionamiento armónico de la figura del *trust* con las instituciones internas. La República de Panamá con su adhesión al Convenio de La Haya de 1985, sobre la ley aplicable al *trust* y a su reconocimiento, procura estrechar las relaciones de sus instituciones jurídicas con el *trust* anglosajón, reforzando además la garantía de los negocios que se estructuren por medio de la referida figura[1355]. En ese sentido, con la pretensión de que se aproveche la figura del fideicomiso en la República Dominicana, para la captación de inversión extranjera, se entiende de suma importancia contar con un marco jurídico, tanto a nivel nacional como internacional, que asegure el procedimiento ante relaciones internacionales, y el Convenio de La Haya es un importante instrumento al respecto que se debe considerar, o en defecto de manera subsidiaria la esencia del mismo para consideraciones internas.

3 EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

Es una modalidad de fideicomiso mediante la cual se organiza una estructura jurídica para realizar un proyecto de construcción sobre un terreno determinado, con el objetivo principal de vender las unidades resultantes a terceras personas ajenas a la estructura, no obstante colaboradoras del mismo. Mediante esta estructuración el desarrollador se plantea un punto de equilibrio, que determinará la viabilidad de los

[1352] CARRASCOSA GONZÁLEZ, Javier, "El trust anglosajón y el Derecho Internacional Privado Español", en ESTHER ARROYO I AMAYUELAS (Dir.), *El Trust en el Derecho Civil*, Barcelona: Editorial Bosch, S.A., 2007, págs. 377 y 378.
[1353] RIVAS NIETO, Estela M., "El fideicomiso en España", en URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Barcelona: Marcial Pons, 2010, pág. 223.
[1354] GOICOECHEA, Ignacio, "Los instrumentos de la conferencia de la haya de Derecho Internacional Privado que facilitan el desarrollo de los negocios internacionales y las inversiones", *op. cit*., pág. 54.
[1355] Ley panameña 44-2012, de fecha 10 de agosto del 2012, por la cual se aprueba el Convenio sobre la ley aplicable al trust y a su reconocimiento, hecho en la Haya, el primero de julio de 1985.

emprendimientos, de manera que se recurre al dinamismo de las preventas y la gestión de los permisos de lugar, cuyos resultados arrojan la factibilidad del negocio inmobiliario que se pretende, disminuyendo los riesgos[1356]. Esto además de que abre el negocio a la participación y colaboración de distintos interesados, facilitando la recaudación de capital y la financiación de los proyectos, que por sí solos resultan muy costos.

3.1 Desarrollo del fideicomiso inmobiliario

El fideicomiso inmobiliario se puede considerar como "una aplicación fiduciaria, estructurada específicamente para emprendimientos inmobiliarios, en su mayoría destinados a viviendas en propiedad horizontal, barrios cerrados, clubes de campo u otros[1357], cuyos beneficiarios o adquirentes son generalmente inversores o ahorristas no profesionales o consumidores finales, que financian el costo de la tierra y la construcción más un plus de retribución o ganancia para el desarrollador u organizador"[1358].

Esta estructura reconfirma la versatilidad de la figura del fideicomiso, en este sentido se recurre a ella para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Su funcionamiento es básicamente el mismo de la figura tomando los intervinientes roles de acuerdo a sus intereses, por ejemplo, una persona, el fideicomitente o fiduciante, le transfiere la titularidad de una parcela de terreno, a otra, el fiduciario, a los fines de que allí se realicen las obras de infraestructura necesarias para desarrollar un emprendimiento urbanístico, que una vez concluido será dividido y transferido en tantos lotes o unidades como resulten, a favor de los adquirentes y futuros residentes del emprendimiento quienes podrían actuar además como inversores o financiadores indirectos del proyecto[1359].

En el desarrollo de esta estructura, de manera principal en los ordenamientos latinoamericanos, se distinguen básicamente tres modalidades:

a) el fideicomiso inmobiliario de administración y pagos, donde la finalidad de la transmisión de los bienes al fiduciario radica en la administración de los mismos, su inversión, la gestión de los pagos resultantes de las obligaciones adquiridas para su desarrollo y la transferencia de las unidades resultantes a sus beneficiarios finales;

[1356] GONZÁLEZ TORRE, Roberto, *Manual de fideicomiso en Ecuador y América Latina*, *op. cit*., pág. 85.

[1357] ESTÉVEZ CAMBRA, Sebastián, *El fideicomiso. Una modalidad, el inmobiliario*, Anales de legislación argentina, Boletín informativo, Año 2007, Número 6, Tomo LXVII-B, pág. VI. Citado a su vez por BELLO KNOLL Susy Inés, "Fideicomiso público", *op. cit.,* pág. 158.

[1358] LISOPRAWSKI, Silvio, *Fideicomisos Inmobiliarios*, Oferta Pública de Fideicomisos "No Financieros", pág. 1425, http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/salagr/index/assoc/HASH01b5.dir/doc.pdf,consultado en fecha 2 de junio del 2017, 18:00 horas.

[1359] ETCHEGARAY, Natalio Pedro, *Técnica y practica documental, fideicomiso*, *op. cit*., pág. 113.

b) el fideicomiso de preventas, donde la función primordial del fiduciario es recibir los recursos entregados por los futuros compradores de las unidades inmobiliarias resultantes, para que este a su vez lo invierta, quien los entregará a la constructora de cumplirse el punto de equilibrio que se haya determinado y obtenidos los permisos requeridos para el inicio de la obra; y
c) el fideicomiso inmobiliario de tesorería, donde se encarga al fiduciario únicamente la administración e inversión de los recursos líquidos que se han destinado al emprendimiento inmobiliario[1360].

En la República Dominicana las estructuras de fideicomiso suelen organizarse bajo la modalidad administración y pago, no obstante sin descartar del todo los elementos contemplados en los distintos tipos, sobre todo cuando se trata de fideicomisos inmobiliarios de viviendas de bajo costo, donde el fiduciario adopta una posición de tipo administración y supervisión general[1361], de manera que pueda garantizar su buena terminación. De esta forma el fiduciario podría estar encargado de administrar el capital del fideicomiso, hacer los pagos generados de las obligaciones contraídas a causa del desarrollo de la obra, e incluso la recaudación de los aportes de los inversores o anticipos de los futuros compradores.

Se trata de una respuesta a "la necesidad de llenar un vacío frente al fracaso de los métodos tradicionales para financiar[1362] emprendimientos inmobiliarios" o para agrupar inversores o gente necesitadas de viviendas con alguna capacidad de ahorro[1363]. Esto debido a que la estructura ofrece la posibilidad de desarrollar proyectos con la financiación de un grupo de inversores a los que se les ofrece una tasa de retorno. En su mayoría se trata de medianos y pequeños ahorristas que adquieren las unidades funcionales futuras por medio de ventas anticipadas y que luego revenden una vez construidas, aprovechando las subidas de los precios con relación al momento de su adquisición[1364]. Esta inversión podrá hacerse en distintas fases de diseño, construcción, venta, arrendamiento o inclusive para la generación de plusvalías[1365]. Su desarrollo tiene lugar a través de una estructura abstracta que constituye un patrimonio independiente y afectado únicamente al desarrollo de determinados emprendimientos urbanísticos o inmobiliarios, inembargable o inatacable por terceros ajenos al mismo, o acreedores posteriores de sus intervinientes, que es administrado por una entidad

[1360] VILLCA POZO, Milenka, *Aspectos jurídico-tributarios del fideicomiso en la comunidad andina*, *op. cit.*, pág. 134 y 135.
[1361] REMIRO VALCÁRCEL, Cecilia, "El fideicomiso como herramienta para la inversión inmobiliaria en argentina", *op. cit*., pág. 95. El fiduciario en los fideicomisos inmobiliarios, en principio se limita a los pagos derivados de la materialización de los proyectos, percepción de los precios de ventas, pago a los beneficiarios, así como la escrituración a favor de los compradores de las unidades resultantes. Sin participar de manera directa en el negocio inmobiliario que subyace a la estructura.
[1362] REMIRO VALCÁRCEL, Cecilia, "El fideicomiso como herramienta para la inversión inmobiliaria en argentina", *Actualidad Jurídica Uría Menéndez,* No. 13, 2006, pág. 94.
[1363] ABELLA, Adriana, *Derecho Inmobiliario Registral*, *op. cit*., pág. 338.
[1364] CAPDEVIELLE, Julieta, "El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales de la ciudad de Córdoba, Argentina", *op. cit.*, pág. 191.
[1365] Artículo 58 de la Ley No. 189-11 y artículo20 del Reglamento No. 95-12.

fiduciaria, que incluso funge como titular legal de tal patrimonio, aunque con el único objetivo de invertir los recursos y desarrollar los proyectos inmobiliarios.

De igual modo, el empleo de esta institución se ha propagado como mecanismo de seguridad ante las constantes problemáticas entre constructoras que de manera tradicional operan la venta de inmuebles en planos y compradores resultantes no sujetos de créditos, de donde surgen inconvenientes para la tramitación o devolución de las cuotas avanzadas[1366] por los futuros adquirentes por concepto de valor inicial debido a la imposibilidad de acceder a una financiación hipotecario para completar el pago total de las unidades pretendidas[1367]; o en ocasiones por la tardanza de la misma constructora en iniciar o concluir los proyectos inmobiliarios comercializados en planos[1368], debido a falta de capital, financiación, incumplimientos entre intervinientes capitalistas, o lento proceso de ventas; llegando incluso a los extremos de existir estafas de empresas constructoras a compradores de unidades en planos.

Se estructura básicamente sobre un esquema variable no estricto, mediante el cual a través de un ente especializado, que suele ser una entidad bancaria en atribuciones fiduciarias[1369], se desarrollan proyectos inmobiliarios, aprovechando entre tanto los incentivos fiscales y los aportes de sus intervinientes. Los fideicomitentes transfieren al fideicomiso, específicamente al fiduciario, terrenos, licencias, concesiones, diseños de proyectos arquitectónicos y recursos para que los administre con el fin de desarrollar un emprendimiento inmobiliario de acuerdo a lo convenido en

[1366] HITA FERNÁNDEZ, María Carolina, *La protección del consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda,* Navarra: Editorial Aranzadi, 2017, pág. 63. La autora destaca la existencia de altos riesgos para los compradores de viviendas sobre plano que compran mediante las estructuras jurídicas convencionales.

[1367] En este sentido la práctica dominicana, aunque cumple los requerimientos para el funcionamiento de las estructuras de fideicomisos inmobiliarios, en la etapa de preventa persiste una incongruencia en cuanto a las devoluciones de los aportes realizados por los posibles compradores, especialmente cuando los mismos presentan atrasos, no pueden continuar con la compra o simplemente son rechazados por las entidades financieras, respecto a la solicitud de los créditos requeridos para completar la adquisición definitiva de las unidades resultantes. La situación radica en que aunque la entidad fiduciaria entrega certificados de participación a los presuntos compradores en la etapa de preventa, por lo general es la empresa constructora la que gestiona la preventa por cuanto impone cláusulas muy estrictas al respecto los referidos acontecimientos, arriesgándose el adquiriente a la pérdida de un alto porcentaje de los aportes que haya avanzado hasta ese momento. Situación que para determinados proyectos habitacionales, la misma Ley debería establecer porcentajes minios o algún mecanismo que evitara su concurrencia. En la actualidad como situación alternativa las constructoras que funcionan bajo estas estructuras solicitan al posible comprador una carta donde una entidad financiera certifique su calidad de posible sujeto de crédito con capacidad para endeudamientos hipotecarios al nivel de las unidades promovidas.

[1368] ESTRUCH ESTRUCH, Jesús, *La nueva regulación de las cantidades anticipadas para la adquisición de viviendas en construcción*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2017, pág. 17.

[1369] Al tratarse de emprendimientos de gran envergadura se amerita la representación o intermediación de un fiduciario especializado y de renombre que represente seguridad para todos los intervinientes. Esto es así que hasta en el *trust* anglosajón, que aunque admite a cualquier persona física de confianza en la posición de *trustee* (fiduciario), en los últimos siglos a la hora de disponer de la figura, sobre todo para grandes fortunas, se suele recurrir a una *trust company* para que administre y distribuya los bienes relictos. Véase: HEADRICK, William C., "Fiducia, fideicomiso y trust", *Gaceta Judicial,* No. 288, 2010, pág. 42.

el acto constitutivo. Su estructura sustenta, sobre bases fuertes, la garantía del pago de los créditos concedidos a las empresas constructoras para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, así como la conclusión de dichos proyectos conforme a la planificación presentada, de forma que certifica la provisión de recursos de tres fuentes principales: a) el aporte de capital de la empresas desarrolladora o constructora; b) los aportes de o inversores o de los futuros adquirentes de las unidades resultantes vendidas en planos por los desarrolladores; y c) las financiaciones otorgadas por entidades de intermediación financieras[1370].

Conforme a esta estructura el dueño del terreno suele ocupar la posición contractual de fideicomitente y beneficiario en caso de haber acordado la adjudicación de cierto número de unidades habitacionales como precio del terreno conforme al plan de negocios, que también puede pagársele con el producto de los créditos logrados por el proyecto mismo, en cualquier entidad de intermediación financiera; de la recaudación de capital aportado por inversores, que pueden ser fideicomitentes adheridos de manera posterior al inicio del proyecto; o de las sumas recolectadas en la etapa de preventa provenientes de los compradores o futuros adquirentes. Entregado el terreno y acordado la estructura del fidecomiso, se asigna al fiduciario la construcción de la obra, por sí mismo o por una empresa constructora contratada a estos fines, y de igual forma la contratación de los servicios de administración de la obra y comercialización de las unidades habitacionales resultantes[1371]. En la práctica general latinoamericana, donde se ubica la incipiente experiencia dominicana, siendo el fiduciario una entidad bancaria o especializada, por lo general, su actuación se ciñe a garantizar la ejecución de la obra y al debido empleo de los recursos entregados, pues no se encarga de manera directa de la construcción de los emprendimientos, que suele ser asunto de los desarrolladores o constructores, sino más bien de la supervisión y validación del buen desarrollo de la obra, lo que se logra por medio de los informes y comprobantes que entrega el desarrollador en los plazos acordados, prerrequisitos de los desembolsos requeridos[1372].

En ese mismo sentido, tal cual se ha señalado los posibles compradores, fideicomisarios, con la firma de contratos o reservas de opción a compra, podrán aportar recursos al patrimonio en la etapa inicial o preventa del proyecto[1373], a través de cuotas programadas, cantidad que oscila entre un diez por ciento (10%) y un treinta por ciento (30%) del valor del inmueble que se pretende adquirir, que por lo general se encuentra en planos, lo que se suele denominar "fideicomiso de construcción al costo".

[1370] VELÁSQUEZ PALMA, Gissella Ruth, "Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso del fideicomiso" (Tesis de Máster, Pontificia Universidad Católica del Perú, 2015), pág. 35.

[1371] ABELLA, Adriana, *Derecho Inmobiliario Registral*, *op. cit*., pág. 338.

[1372] La experiencia Argentina, ha dejado claro que el fiduciario no debe encargarse de la construcción de los proyectos, pues se trata de un sujeto especializado en el control financiero, no de un profesional de la construcción. Esta gestión debe dejarse en manos de los desarrolladores o constructores, que incluso en la práctica suelen actuar también como fideicomitentes aportantes de los terrenos o del capital inicial.

[1373] RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio, "El fideicomiso mercantil contemporáneo", *op. cit*., págs. 38 y 39.

De esta manera, se logra reunir, por etapas, los fondos suficientes para cubrir el costo de la construcción y/o el precio de la tierra[1374]. El fiduciario quien administra y custodia todos los aportes, los podrá invertir del modo que estime conveniente, de acuerdo a su experiencia financiera, y los irá entregando al desarrollador conforme a los avances del proyecto[1375]. En caso de imposibilidad de materialización del proyecto inmobiliario, en un período de tiempo preestablecido, este último deberá restituir los aportes recibidos por parte de los compradores, inversores o acreedores[1376], incluyendo las ganancias que estos hayan generado en cuanto a los dos primeros[1377], lo que puede lograrse de manera sencilla y práctica al contar con estipulaciones previas para estos casos, en el acto constitutivo del fideicomiso. Esta particularidad junto a las demás características propias de la figura es la que aporta transparencia a los negocios inmobiliarios emprendidos sobre la estructura de la misma, dotándolos de fiabilidad y seguridad para los inversores, ahorristas o futuros adquirentes de las unidades resultantes. En la siguiente figura se ofrece un esquema explicativo de la estructura del fideicomiso inmobiliario.

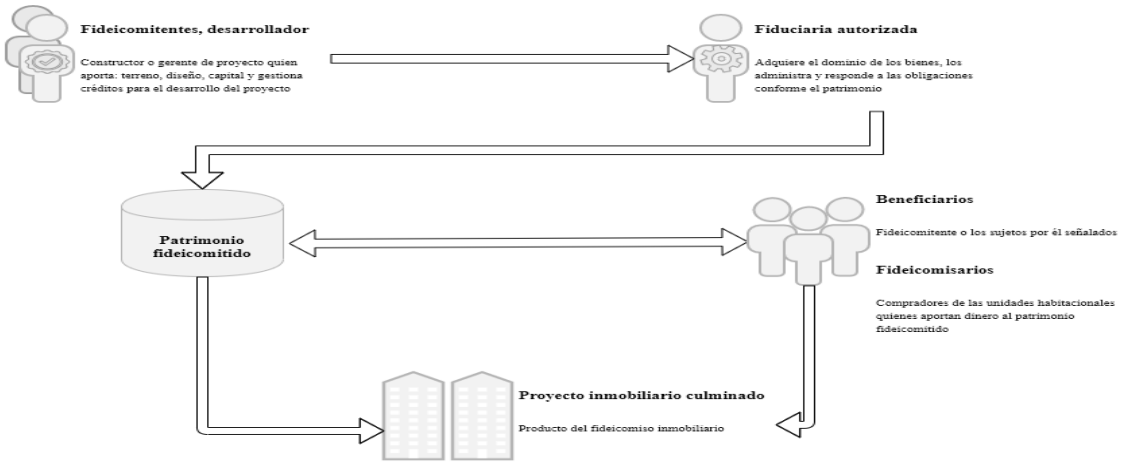


Figura No. 21. Estructura del fideicomiso inmobiliario.
Fuente: autoría propia.

[1374] LISOPRAWSKI, Silvio, *Fideicomisos Inmobiliarios*, *op. cit*., pág. 1426.
[1375] En definitiva la constitución de los fideicomisos inmobiliarios se da con objetivos de asegurar el efectivo cobro del crédito otorgado a los desarrolladores por parte de las entidades financieras; la canalización de los recursos dinerarios ingresados en el proyecto de modo que se pueda dar cuenta de su uso y asegurar la planificación del mismo, el cumplimento del desarrollo del proyecto en cuestión de modo que el fiduciario destinará recursos dinerarios según los avances presentados por las desarrolladoras, evitando incumplimientos o desvió de los fondos a actividades ajenas al proyecto. El uso de la institución además garantiza el reconocimiento de la participación de todos sus intervinientes de modo que se dividen los riesgos de manera equitativa. VELÁSQUEZ PALMA, Gissella Ruth, "Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso del fideicomiso, *op. cit*., págs. 38-41.
[1376] PINZÓN FONSECA, David Felipe, "La fiducia mercantil como vehículo de propósito especial en *Project Finance*", *op. cit*., pág. 572.
[1377] HOYOS, Mauricio, "El fideicomiso en el desarrollo de proyectos inmobiliarios", *Gaceta Judicial*, No. 336, 2014, pág. 44.

Durante el transcurso de la construcción de la infraestructura, el fiduciario administrará todos los fondos relativos al mismo, provenientes de los compradores, desarrolladores o créditos otorgados e inversiones privadas. Así mismo, es quien se encarga de realizar los pagos a los acreedores, con la finalidad de asegurar que los fondos se empleen en el desarrollo del proyecto. Los proyectos con estas características resultan atractivos para la asignación y aprobación de créditos por parte de las entidades de intermediación financiera y representan seguridad para sus intervinientes, dígase compradores, desarrolladores, acreedores, inversores o aportantes de tierra[1378]. En la siguiente figura se ofrece esquema explicativo:

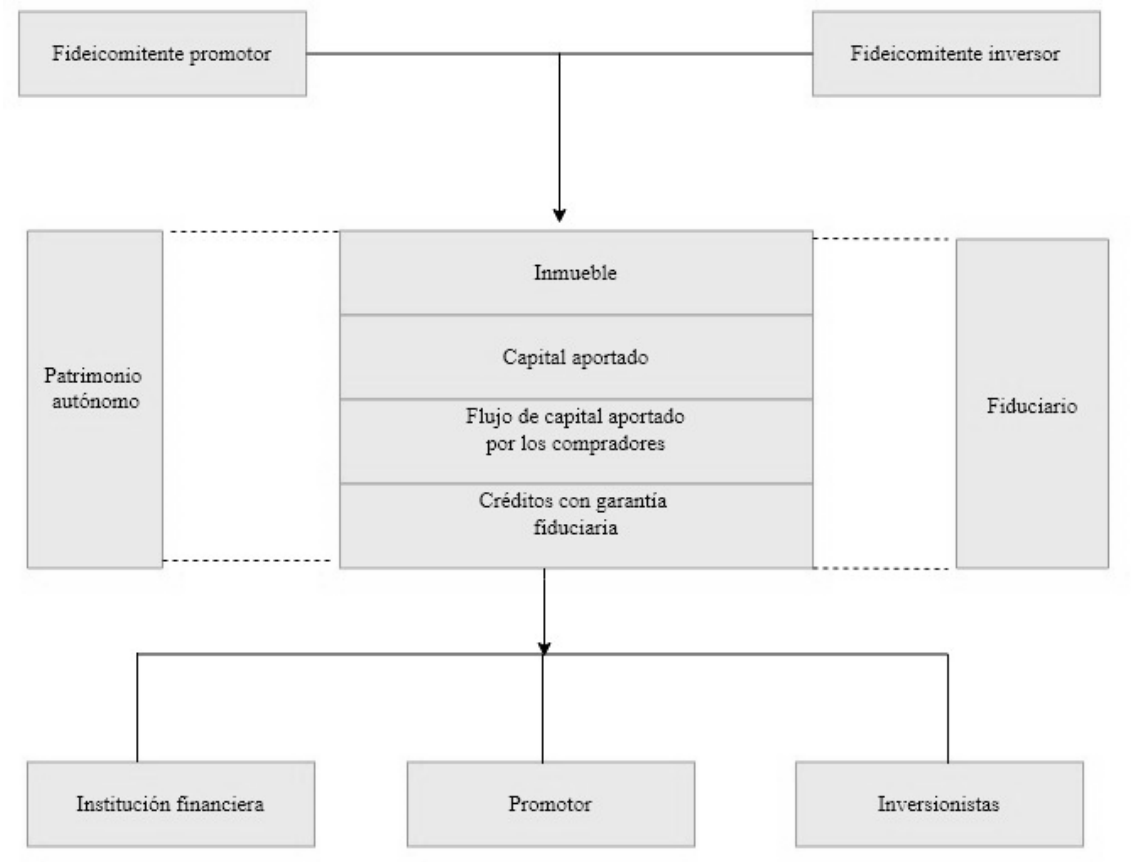


Figura No. 22. Estructuración de un fideicomiso inmobiliario de inversión.
Fuente: autoría propia.

Este fenómeno complementario radica en que el fideicomiso es adoptado como una respuesta dinámica de los operadores y agentes económicos frente a la inexistencia de un medio que instrumente, sin complejidades burocráticas, de manera pragmática y con relativa seguridad, la voluntad de los que quieren participar en el negocio del mercado inmobiliario. El fideicomiso inmobiliario representa un método alternativo a la financiación tradicional, que aprovecha el interés de inversores y a los demandantes de vivienda al ofrecer completar sus aportes en un determinado período, justo en el que

[1378] HOYOS, Mauricio, "El fideicomiso en el desarrollo de proyectos inmobiliarios", *op. cit.*, pág. 44.

estarían listas las unidades habitacionales[1379]. La versatilidad del contrato de fideicomiso permite utilizarlo como una herramienta útil para proyectos inmobiliarios de pequeña, mediana o gran envergadura, pero cabe aclarar que queda fuera de las posibilidades del marco documental garantizar las bondades del negocio, que no por documentarse con un fideicomiso tiene el éxito garantizado[1380], pero sí que lo dota de seguridad y respaldo indudablemente.

Dentro de los principales atractivos para el desarrollo de esta estructura, conforme a la práctica general en América Latina, y especialmente a la Ley dominicana, se pueden mencionar:

a) la existencia de una evaluación previa de la documentación básica, como títulos, permisos de las autoridades correspondientes, planos y viabilidad del desarrollo de los proyectos inmobiliarios a través de estudios profesionales que facilita el fiduciario, así como la identificación de los inversores potenciales;
b) el uso de la figura representa una notable reducción de costos para los intervinientes quienes aportan conforme a su posición, lo que hace posible el desarrollo de proyectos que requieren altas sumas de dineros sin la necesidad de que lo cubra únicamente el desarrollador;
c) el constructor no tiene que comprar previamente el inmueble o que le aligera la carga económica que conlleva el levantamiento de la obra;
d) el propietario del terreno al transferírselo al fiduciario obtiene mayor seguridad, pues acuerda las condiciones y su finalidad con un ente reconocido, solvente y responsable que dispone de un patrimonio afecto únicamente al desarrollo del determinado proyecto;
e) la figura representa seguridad y confianza a los compradores de los inmuebles, tomando en cuenta que los mismos apuestan a un emprendimiento en planos que implica cierto riesgo[1381], que con la intervención de un fiduciario responsable al frente de su administración se aminora, logrando ventas más rápidas y potenciales;
f) con el empleo de esta figura se puede dinamizar la inversión, incluso la extranjera, y con ello una mayor captación de capital para el desarrollo de los proyectos;

[1379] ABELLA, Adriana, *Derecho Inmobiliario Registral*, *op. cit.*, pág. 338.
[1380] LISOPRAWSKI, Silvio, *Fideicomisos Inmobiliarios*, *op. cit.*, pág. 1427.
[1381] ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., "El contrato de compraventa de vivienda sobre plano", en CARRASCO PERERA, Ángel (Dir.), *Tratado de la compraventa*, Tomo II, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2013, págs. 1103-1115. Destaca que en los contratos de compraventa de vivienda sobre plano el promotor-vendedor no transmite la propiedad de las unidades hasta haber terminado la construcción, lo que supone para los compradores serios riesgos, como son: a) que la construcción no se realice; b) que el promotor no destine las cantidades recibidas a la construcción del edificio; c) que los acreedores del promotor-vendedor embarguen y/o ejecuten el solar a razón de deudas insatisfechas; d) que el promotor-vendedor entre en situación de concurso de acreedores, etc.

g) es un instrumento práctico y eficaz, capaz de acrecentar el capital aportado, incluso de obtenerlo producto de la colaboración de los posibles compradores reduciendo las financiaciones bancarias para el levantamiento de la obra;
h) permite la segregación del patrimonio o constitución de un patrimonio autónomo exclusivo para el desarrollo de determinados proyectos inmobiliarios, lo que asegura su solidez y la imposibilidad de ser atacado por los acreedores posteriores de sus participantes, quedando afecto únicamente respecto a las obligaciones resultantes del desarrollo y materialización del determinado proyecto inmobiliario, según las exigencias legales;
i) permite el aprovechamiento de estímulos fiscales.

De lo anterior que el fideicomiso inmobiliario se promueva por etapas contractuales y fases de desarrollo, con estricto apego a los procedimientos exigidos por la ley conforme la legislación del lugar en que se practique, aún así por lo general se suelen desarrollar las siguientes etapas contractuales: celebración de contrato fiduciario, entre el fiduciante o fideicomitente y el fiduciario donde el primero se obliga a transferir la propiedad fiduciaria de un inmueble al segundo para el desarrollo de un proyecto urbanístico, pactando el objeto, particularidades, derechos y obligaciones de los intervinientes; otorgamiento de escritura de transferencia del bien, producto de la celebración del contrato de fideicomiso inmobiliario en virtud del cual el fideicomitente deberá otorgar al fiduciario escritura pública traslativa del dominio fiduciario, conforme a las condiciones jurídicas, registrales e impositivas; e individualización de las unidades funcionales resultantes y otorgamiento de escrituras a los adquirentes. Al finalizar el proyecto fiduciario se deberán entregar las respectivas escrituras traslativas de dominio, ya no en fideicomiso, sino perfecto y definitivo a favor de los terceros beneficiarios o fideicomisarios, adquirentes de las unidades funcionales resultantes[1382].

En este mismo sentido contractual, resulta conveniente destacar que a la hora de celebrar contratos de fideicomisos inmobiliarios se deben tener en cuenta elementos y cláusulas esenciales para su buen desarrollo, rigiendo de manera central la autonomía de la voluntad de las partes por la que se fijarán las pautas de dicho contrato. Se recomienda lo siguiente:

a) definir con exactitud los roles de cada una de las partes, incluso determinar la posibilidad de que el constituyente sea el beneficiario o uno de ellos, posición restringida por la ley para el fiduciario, a los fines de evitar parcialidad o subjetividad respecto a la administración del patrimonio fideicomitido, por lo que en caso de resultar éste beneficiario deberá solucionar la situación de incompatibilidad de estas posiciones de manera inmediata;

[1382] ETCHEGARAY, Natalio Pedro, *Técnica y practica documental, Fideicomiso, op. cit.,* págs. 114-115.

b) identificación del bien fideicomitido, descripción del inmueble fideicomitido al igual que en cualquier figura traslativa de dominio, así como el estimado total del patrimonio fideicomitido;
c) obligaciones de las partes, resulta idóneo y necesario acordar de manera explícita las obligaciones y derechos de sus participantes, así como las condiciones para su ejercicio dentro de la formada estructura;
d) características del proyecto inmobiliario, es preciso detallar con claridad y precisión las características del proyecto que se pretende, lo que se suele hacer a través de anexos referidos e identificados en el contrato;
e) determinación del plazo de duración o las condiciones para su materialización, se puede someter el contrato a un plazo determinado, dependiendo la legislación o a ciertas condiciones (por ejemplo venta y escrituración de todas las unidades funcionales)[1383];
f) entre otras tantas de igual relevancia.

Así mismo, una vez se emprenda el fideicomiso y el fiduciario ocupe su posición de administrador y director del proyecto, velará por el cumplimiento de ciertas fases de desarrollo[1384]: primera fase, que puede ser incluso previo al arranque del proyecto y a la transferencia del dominio del patrimonio fideicomitido al fiduciario, en ésta el fiduciario estudia la factibilidad del proyecto, comprueba el estatus jurídico del inmueble donde se pretende desarrollar el mismo, estima los plazos y materialización de la obtención de los permisos de lugar e identifica los posible inversores o compradores del mismo, pues solo de resultar este análisis técnico positivo se procederá con las demás fases, a razón de que se puede visualizar con este un futuro éxito financiero y conclusión satisfactoria del proyecto; segunda fase, celebración de contratos y desarrollo de la obra, se refiere a la celebración de los acuerdos de lugar con los desarrolladores o empresas constructoras, suplidores e intermediarios, bajo la dirección del fiduciario, quien honrará los pagos y evitará que los bienes fideicomitidos sirvan de garantía hasta tanto se evalúe la probabilidad de éxito del proyecto y con ello el inicio de su desarrollo; tercera fase, se refiere a la liquidación y conclusión del proyecto que resulta al finalizar las obras y entregar las unidades con sus respectivos certificados de títulos a sus adquirentes[1385], fideicomisarios, transfiriéndoles a las

[1383] ETCHEGARAY, Natalio Pedro, *Técnica y practica documental, Fideicomiso*, *op. cit.*, págs. 116-120.
[1384] LISOPRAWSKI, Silvio, *Fideicomisos Inmobiliarios*, Oferta Pública de Fideicomisos "No Financieros", *op. cit*., pág. 1425. En ese mismo sentido, BELLO KNOLL, Susy Inés, "Los nuevos contratos de la Administración y los regímenes especiales", en CASSAGNE, Juan Carlos (Dir.), *Tratado General de los Contratos Públicos*, Buenos Aires: La Ley Fondo Editorial de Derecho y Economía, 2013, págs. 835-880.
[1385] Un ejemplo explicativo del funcionamiento de la estructura del fideicomiso inmobiliario de manera muy precisa es el siguiente: Un grupo de promotores planea el desarrollo de un proyecto inmobiliario en un terreno propiedad de un tercero. La ejecución de la obra queda sujeta al alcance de un punto de equilibrio según un plazo determinado con la finalidad de asegurar el flujo de caja estimado para la conclusión de la obra. En el transcurso del plazo estimado se transfieren al administrador, fiduciario, los títulos de propiedad de los terrenos, los diseños del proyecto y los demás aportes de capital acompañados de determinadas instrucciones. El fiduciario en plena disposición de los bienes fideicomitidos, con el objetivo de acrecentar los fondos recibidos puede invertirlos en el transcurso del plazo estipulado como

entidades de intermediación financiera que han otorgado los créditos particulares el derecho de hipoteca sobre los inmuebles resultantes una vez completado y recibido el pago total acordado[1386]; y distribuyendo las ganancias entre los beneficiarios en caso de ser distintos a los fideicomisarios.

De lo anterior se infieren los beneficios del uso de la institución para estructurar emprendimientos inmobiliarios de gran envergadura, entre estos la transparencia de su administración a través de un ente profesional y especializado; la estructura misma atrae aportes de capital y financiaciones crediticias; permite emprendimientos inmobiliarios sobre terrenos cuyos propietarios no pueden explotar por sí solos, asegurándoles los beneficios. Al mismo tiempo, permite a los desarrolladores aliviar los altos costos de los emprendimientos al contar con aportes de terrenos por parte de terceros a quienes se les podría pagar al alcanzar cierto punto de equilibrio o según lo acordado, dejando atrás el modelo en el que el desarrollador acumulaba todas las responsabilidades (invertir su propio capital, construir, lograr financiamiento bancario, comprar el terreno, vender y administrar las edificaciones)[1387]; permite conocer de manera previa sobre el flujo de ventas; comprobación previa del estado jurídico de los terrenos donde se pretenden desarrollar los emprendimientos, así como ventajas administrativas en cuanto a los trámites de los permisos y/o autorizaciones de lugar; seguridad para todas las partes intervinientes de la estructura, a razón de que desde un inicio quedan claras las condiciones de sus intervenciones; amplias posibilidades de asociación, permitiendo repartir los aportes de capitales conforme a dispuesto por las partes; además de mejorar las relaciones comerciales a razón de la seguridad que trasmite la figura a los clientes[1388].

De igual forma, para los inversores genera mayor grado de confianza, pues al tratarse de un patrimonio separado afectado únicamente a las obligaciones del negocio mismo queda ajeno a las particularidades o insolvencias de los intervinientes[1389], de modo que los acreedores personales de los participantes quedan aislados del patrimonio

---

mínimo para el alcance del punto de equilibrio. Una vez llegado a su término dicho plazo, el fiduciario podrá: a) en caso de no alcanzar el punto de equilibrio, devolver el terreno aportado por el tercero, el capital contributivo a los desarrolladores y los avances dinerarios a los futuros adquirentes, además de la rentabilidad de los aportes resultante de las inversiones hechas por el fiduciario en el transcurso del punto de equilibrio; b) en caso de alcanzar el punto de equilibrio, el fiduciario destinará el terreno, capital y sumas recibidas con sus respectivas rentas al desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario. Ver BRINGAS, Anabel, DE LOURDES FERREYRA, Romina Andrea, MANUELE, Verónica Elizabeth, MUÑOZ ALBELO, Gisela Jael y RUIZ, Natalia Susana, "Fideicomiso inmobiliario, tratamiento jurídico, impositivo y contable", *Universidad Nacional de Cuyo*, Argentina, 2012, pág. 48.

[1386] RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio, "El fideicomiso mercantil contemporáneo", *op. cit*., págs. 38 y 39.

[1387] DAVID, Louise, "El "desarrollador-plataforma", nuevo actor de la división del trabajo inmobiliario financiarizado en México", *Estudios Demográficos y Urbanos*, No. 2, Vol. 32, 2017, págs. 225-244.

[1388] BRINGAS, Anabel, DE LOURDES FERREYRA, Romina Andrea, MANUELE, Verónica Elizabeth, MUÑOZ ALBELO, Gisela Jael y RUIZ, Natalia Susana, "Fideicomiso inmobiliario, tratamiento jurídico, impositivo y contable", *op. cit*., págs. 39-42.

[1389] RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco, "Los patrimonio autónomos. ¿hacia una teoría general?", *op. cit*., pág. 638 y 639.

fideicomitido, el cual se encuentra afecto únicamente a las obligaciones del fideicomiso mismo. Adicional a todo lo anterior, como beneficio especial, se puede destacar además que, prácticamente de manera general, los fideicomisos inmobiliarios de interés social, están revestidos de sendas exenciones fiscales que permite la reducción de costes y por tanto la producción de unidades habitacionales a cotos más asequibles. De lo anterior, es que se entiende el fideicomiso inmobiliario como un vehículo potencial para dar solución de manera amplia a las carencias habitacionales que afectan a la población dominicana. Sin referirse únicamente al desarrollo de unidades habitacionales para la venta, pues es una institución que ofrece una amplia gama de estructuras funcionales, por lo que se propone dirigir una parte importante de la inversión extranjera captada hacia el sector inmobiliario, bajo el funcionamiento de estructuras fiduciarias, provechando sus bondades. En la siguiente figura se ofrece un esquema de las fases de desarrollo de los fideicomisos inmobiliarios.

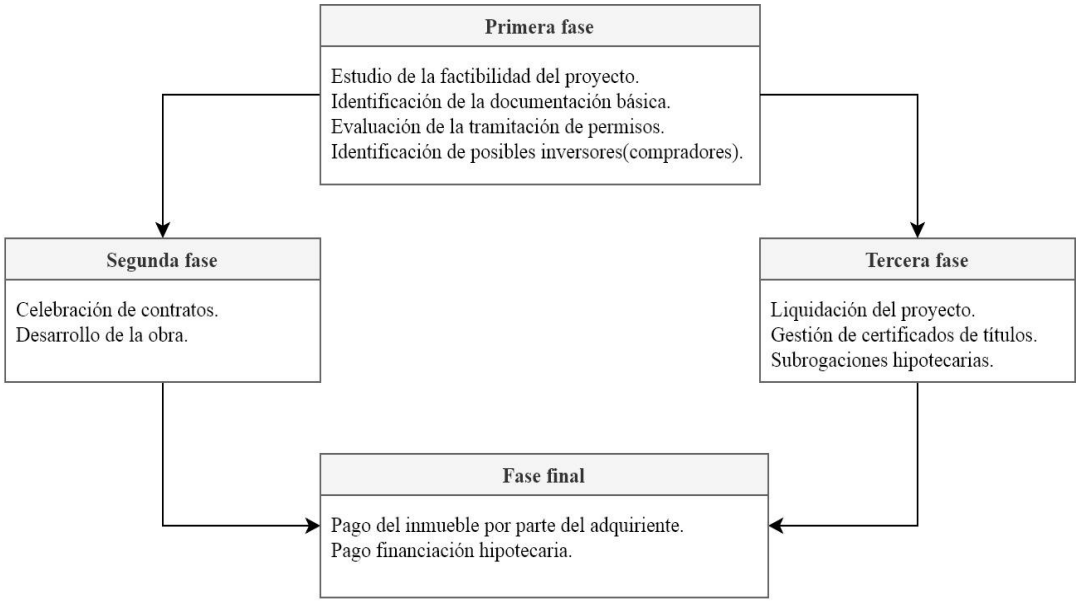


Figura No. 23. Fases de desarrollo del fideicomiso inmobiliario.
Fuente: autoría propia.

En la República Dominicana, hasta el año 2016, según los datos de DGII, se registraron un total de cuatrocientos veintisiete (427) fideicomisos en funcionamiento[1390], incluidas tanto las entidades nacionales como extranjeras, siendo la mayoría de los fideicomisos registrados de modalidad inmobiliaria, cuarenta por ciento (40%), seguido por fideicomisos de viviendas de bajo costo, treinta por ciento (30%) y fideicomisos de administración, veintiún por ciento (21%) del total. De lo anterior resulta que el setenta por ciento (70%) de los fideicomisos registrados pertenecen al

[1390] UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO, "Estudio sectorial de los fideicomisos en República Dominicana, y su incidencia en materia de lavado de activos", *UAF*, Santo Domingo, 2017.

sector inmobiliario, no obstante dedicados a la construcción y venta de las unidades de manera directa en la gran mayoría, lo que representa reducidas opciones en cuanto a las actividades pertinentes a este sector. De igual modo, los fideicomisos registrados se pueden clasificar, de manera simbólica, en nacionales o extranjeros según la procedencia de los fideicomitentes y constituyentes, de donde destaca que de seiscientos setenta y siete (677) fideicomitentes 629 (93%) son dominicanos mientras que las restantes 48 (7%) son extranjeros, lo que evidencia tanto el interés extranjero en invertir a través de la estructura del fideicomiso, como las posibilidades de crecimiento que significaría para los principales sectores atrayentes de este tipo de inversión, entre el que destaca el inmobiliario, en todas sus vertientes, pues se presenta de manera directa para la contracción inmobiliaria, e indirecta donde los inmuebles resultan los productores de los dividendos, tal cual los fideicomisos inmobiliarios de oferta pública. En la siguiente figura se presenta una gráfica ilustrativa de la participación de nacionales y extranjeros en fideicomisos dominicanos.

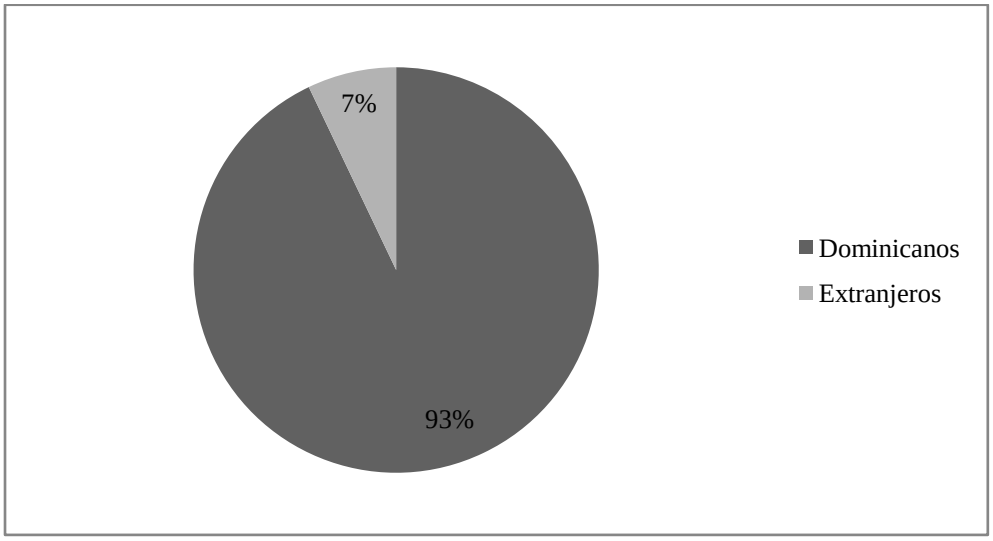


Figura No. 24. Procedencia de los fideicomitentes**.**
Fuente: Dirección General de Impuestos Internos (DGII), 2017.

Como se ha dicho dentro de los fideicomisos registrados figuran empresas extranjeras, pues las mismas son reconocidas de pleno derecho en la República Dominicana, ello es así que de manera específica la Ley general de las sociedades comerciales y empresas individuales de responsabilidad limitada 479-08[1391], en su artículo 11, establece que "las sociedades comerciales debidamente constituidas en el extranjero serán reconocidas de pleno derecho en el país, previa comprobación de su existencia legal por la autoridad que corresponda, de acuerdo con las formalidades establecidas en la legislación de origen. Sin embargo, estas sociedades estarán obligadas a realizar su matriculación en el Registro Mercantil y en el Registro Nacional de Contribuyentes de la Dirección General de Impuestos Internos, siempre que realicen actos jurídicos u operen negocios en la República Dominicana".

[1391] Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10497, de fecha 11 de diciembre del año 2008.

En ese mismo orden, el mencionado artículo 11, párrafo II, de la Ley 479-08, establece además que respecto a aquellas sociedades extranjeras que recurran al ahorro público para la formación o aumento de su capital social autorizado, o coticen sus acciones en bolsa, o contraigan empréstitos mediante la emisión pública de obligaciones negociables, o utilicen medios de comunicación masiva o publicitaria para la colocación o negociación de cualquier tipo de instrumento en el mercado de valores, deberán sujetarse a los requerimientos legales, contables, financieros y operativos que disponga la Superintendencia de Valores para las sociedades anónimas de suscripción pública. Destacando además que las empresas extranjeras que operen en la República Dominicana funcionarán en igualdad de condiciones que las nacionales, respecto de sus derechos y obligaciones, sin ningún tipo de excepciones más que las que puedan establecer leyes especiales. Por lo que no se les podrá exigir ningún tipo de garantía o fianza judicial en caso de que actúen como demandantes ante los tribunales de la República o ante cualquier instancia administrativa.

En cuanto a la distribución de los fideicomisos según el origen de los recursos, para el caso de los fideicomisos registrados en la Superintendencia de Bancos la distribución es bastante equitativa siendo US$539.67 millones de procedencia pública y US$536.39 de origen privado, la mayoría de estos pertenecen a la categoría de oferta pública de valores y productos con un valor relativo de cuarenta y ocho por ciento (48%) con respecto al total, seguido por la categoría de inmobiliaria y desarrollo inmobiliario con un veinte por ciento (20%) del total[1392]. Los fideicomisos de productos financieros, a razón de los riesgos que suponen, para las entidades de intermediación financiera y las personas jurídicas de objeto exclusivo que prestan servicios fiduciarios, que pertenecen a una entidad de intermediación financiera o a su controladora, la Superintendencia de Bancos realiza la verificación correspondiente para establecer que las mismas se encuentran en cumplimiento a las normativas que le son aplicables, a través de las inspecciones *in-situ* (de campo) y *extra-situ*[1393]. En la siguiente figura se ofrece un gráfico con la distribución de la participación pública privada en los fideicomisos dominicanos.

[1392] UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO, "Estudio sectorial de los fideicomisos en República Dominicana, y su incidencia en materia de lavado de activos", UAF, Santo Domingo, 2017.
[1393] UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO, "Estudio sectorial de los fideicomisos en República Dominicana, y su incidencia en materia de lavado de activos", UAF, Santo Domingo, 2017.

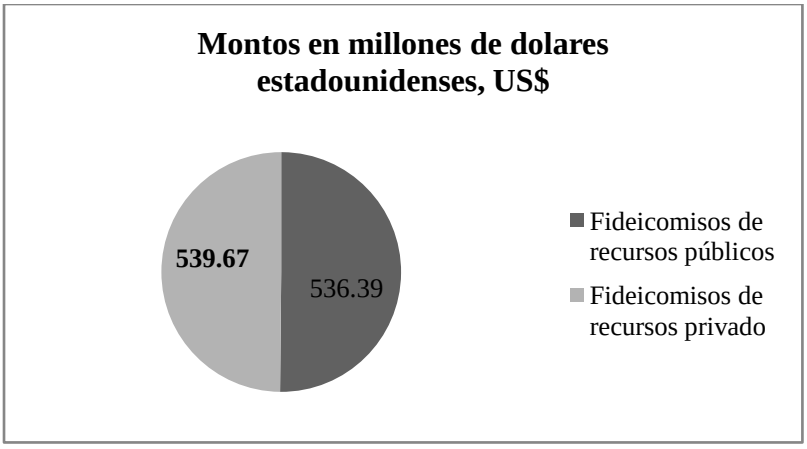


Figura No. 25. Montos según origen de los recursos**.**
Fuente: Dirección General de Impuestos Internos (DGII), 2017.

3.2 Partes intervinientes en el fideicomiso inmobiliario

En cuanto a las partes intervinientes, tratándose de una modalidad de fideicomiso, los fideicomisos inmobiliarios funcionarán con las partes esenciales de esta estructura, fideicomitente, fiduciario y beneficiario o fideicomisario, y por la especialidad de que se trata cada sujeto ocupa un rol conforme a sus intereses.

A. Fideicomitente, fiduciante o constituyente

Tal cual se ha dicho anteriormente, el fideicomitente, fiduciante o constituyente es aquel que establece el fideicomiso, por acto de voluntad entregándole al fiduciario ciertos bienes para la realización de actividades determinadas; en este caso el desarrollo de un proyecto inmobiliario o urbanístico. Esta posición en el fideicomiso inmobiliario, por lo general, la ocupan los dueños de los terrenos y constructores, quienes transfieren el dominio al fiduciario con quien acuerdan la forma de pago conforme obtención de créditos, intereses del capital fideicomitido, recaudaciones de inversores y aportes en la tapa de preventa de los futuros adquirentes, lo que permite aligerar la carga económica a los desarrolladores.

En ese mismo sentido, se destaca que podrán considerarse también fideicomitentes aquellos que aportan recursos para el desarrollo de la obra, tal cual los inversores y compradores, aunque ocupen verdaderamente la posición de beneficiarios o fideicomisarios, pues existe la posibilidad de su integración futura o adhesión a la estructura aún posterior a su arranque, mediante aportes de dineros que luego podrán dar derecho a la adjudicación al costo de ciertas unidades de las funcionales resultantes o un determinado porcentaje de los rendimientos obtenidos.

B. Fiduciario

Conforme la figura misma del fideicomiso, se refiere a la persona que recibe el patrimonio fideicomitido para el desarrollo de un proyecto inmobiliario. En el caso dominicano, tal cual se ha destacado, esta posición la podrá ocupar únicamente una persona jurídica de las acreditadas por la Ley 189-11 o constituida exclusivamente con objeto fiduciario. Es este sujeto neutro, de gran solidez y experiencia financiera quien brinda la seguridad al inversor de la viabilidad y materialización del proyecto o del reembolso de sus aportes en caso negativo. Ante la situación de que el desarrollo de un proyecto inmobiliario es un negocio de gran envergadura y que requiere una gran capacidad económica para su materialización, han surgido posibilidades de asociaciones para que mediante los aportes de sus miembros se logre reunir dicha capacidad, no obstante se requiere cierta seguridad para la entrega de estos bienes, la que representa el fiduciario como ente de equilibrio entre los intereses de sus participantes.

Por ejemplo, una constructora no desea inmovilizar capital en la compra del terreno donde planea desarrollar un proyecto inmobiliario, que suele ser por lo general muy costoso, pero tampoco desea realizar una considerable inversión propia sobre un terreno ajeno, ya que por aplicación del principio de accesión las mejoras quedarían incorporadas al dominio del propietario del suelo, restando para el constructor una mera acción personal; del mismo modo el propietario del terreno no querrá transferir su dominio al inversor o desarrollador sin un pago previo de una suma acordada, pues se arriesgaría a enfrentar una insolvencia posterior por parte del desarrollador, o la deshonra del pago[1394]. Esta situación encuentra solución con la presencia de un fiduciario a quien se le transfiere directamente el dominio del terreno donde se pretende desarrollar el proyecto inmobiliario y quien se encargará del pago del precio acordado al propietario del mismo, así como de la división y titularización del mismo conforme el desarrollo del proyecto inmobiliario, incluso será capaz, como buen conocedor de los negocios financieros, de hacer producir el capital fideicomitido y salvaguardarlo de riesgos propios de las empresas constructoras, a través del elemento característicos del fideicomiso que es la autonomía del patrimonio.

Conforme se haya acordado el fiduciario podrá ser quien lleve a cabo por sí o por terceros contratados las actividades tendientes al cumplimiento del objeto del contrato, por lo que adquiere el dominio fiduciario de los bienes muebles o inmuebles, percibe los aportes de los fideicomitentes, invirtiéndolo en el emprendimiento, y por ultimo transfiere las unidades resultantes a los beneficiarios o fideicomisarios según sus aportes[1395]. Es preciso que en el acto constitutivo de estos fideicomisos se establezca de manera clara el alcance de la administración del patrimonio fideicomitido por parte

[1394] GATICA, Pablo Javier, *El fideicomiso como oportunidad de negocios, fideicomiso inmobiliario*, Mendoza: Universidad del Aconcagua, 2009, pág. 38.
[1395] ETCHEGARAY, Natalio Pedro, *Técnica y practica documental, fideicomiso*, *op. cit*., pág. 172.

del fiduciario, pues debido a su plena disposición, el mismo tendrá capacidad para la administración, enajenación y ejecución de cualquier práctica sobre este. Así mismo, en muchas legislaciones con experiencia en este tipo de fideicomiso se ha comprobado que resulta mucho más efectivo cuando el fiduciario es meramente administrador y cede a terceros las gestiones de desarrollo, venta y promoción de las unidades.

Atendiendo a la experiencia y práctica dominicana, el fiduciario, en los fideicomisos inmobiliarios, y muy especialmente sobre fideicomisos para el desarrollo de viviendas de bajo costo, se encarga de registrar el acto constitutivo del fideicomiso mediante el cual recibe los bienes fideicomitidos, gestiona la correspondiente personalidad fiscal, tramita por vía del desarrollador los permisos y licencias requeridas para el levantamiento de las edificaciones civiles, apertura y maneja las cuentas bancarias a nombre del fideicomiso, lleva registro contable y balance financiero, invierte y administra el patrimonio fiduciario, solicita la división de la titulación de las unidades resultantes, procura las bonificaciones a los adquirentes y entrega el producto resultante del fideicomiso a los beneficiarios o fideicomisarios.

C. Beneficiarios o fideicomisarios

Se trata de aquellos designados en el momento de la constitución del fideicomiso para recibir finalmente el resultado del proyecto a desarrollar, que pueden ser tanto el mismo fideicomitente o terceros destinados (beneficiarios), como los adquirentes posteriores de las unidades resultantes (fideicomisarios). En el acto constitutivo del fideicomiso inmobiliario se deberán indicar las personas a favor de las cuales el fiduciario administra los bienes fideicomitidos, así como el destino del patrimonio resultante una vez concluido el emprendimiento inmobiliario para el desarrollo del cual se creó dicha estructura jurídica, pues una vez canceladas todas las obligaciones generadas se deberá proceder a transferir la propiedad plena del producto resultante a los beneficiarios o fideicomisarios, que para este tipo de fideicomiso resultarían ser quienes reciban las ganancias del proyecto (el fideicomitente o un tercero designado); y/o el comprador o adquiriente de la unidad resultante[1396], también identificado como tercero adquiriente en caso de que exista distinción en cuanto a los beneficiarios y fideicomisarios.

Como se ha dicho anteriormente, aunque la Ley dominicana no hace una clara distinción entre el beneficiario y fideicomisario, tal cual lo hace la Ley argentina que entiende al fideicomisario como un cuarto sujeto en la estructura del fideicomiso, si que deja una brecha a la posibilidad de distinguir entre estos sujetos, pues en la Ley 189-11, artículo 13, párrafo I, literal f, establece que "en los casos en que el que ostenta el disfrute del fideicomiso difiere del que ha de quedarse con el residual una vez finalizado el fideicomiso, deberá estipularse tal distinción". Por ejemplo, hacer una

[1396] LISOPRAWSKI, Silvio, *Fideicomisos Inmobiliarios*, Oferta Pública de Fideicomisos "No Financieros", *op. cit.*, pág. 1425.

distinción entre quien recibe las ganancias producidas por el fidecomiso y quien recibe el producto, que podrían ser los fideicomitentes e inversores o los adquirentes de las unidades resultantes o compradores, respectivamente.

3.3 Los fideicomisos inmobiliarios de desarrollo de proyectos de bajo costo y sus beneficios o aportes a la reducción del déficit habitacional dominicano

Dentro de la modalidad de fideicomiso inmobiliario, se ubican los fideicomisos de desarrollo de viviendas de bajo costo, impulsados en la República Dominicana con la doble finalidad de contrarrestar el déficit habitacional, así como desarrollar y flexibilizar el mercado hipotecario. Para la constitución de este tipo de modalidad la legislación dominicana exige a sus promotores, desarrolladores, constructores y/o inversores, nacionales o extranjeros, además de constituir un fidecomiso para la construcción o inmobiliario conforme a sus leyes y procedimientos establecidos, contar con la calificación o acreditación del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), que certifique el proyecto como desarrollo de viviendas de bajo costo, conforme a los requisitos preestablecidos, así como existir con el objeto principal de desarrollar este tipo de proyectos[1397].

Para el Estado dominicano se considera vivienda de bajo costo, toda solución habitacional cuyo precio de venta sea igual o inferior a dos millones seiscientos tres mil ochocientos veintiocho pesos dominicanos con 48/100 (RD$ 2,603,828.00), conforme a los reajustes por inflación correspondientes al año 2019[1398]. En ese mismo sentido, para

[1397] Artículos 14 y siguientes del Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 359-12, Reglamento para la acreditación de proyectos de vivienda de bajo costo, de fecha 16 de julio del 2012.

[1398] Conforme al artículo 129 de la Ley No. 189-11, que establece la posibilidad de que el monto inicial de dos millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD$2,000,000.00), se ajuste anualmente por inflación conforme a las disposiciones del artículo 327 del Código Tributario de la República Dominicana. Lo que fue ajustado a través de la modificación de artículo 26 del Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 359-12, Reglamento para la acreditación de proyectos de vivienda de bajo costo, de fecha 16 de julio del 2012, por vía del Decreto del poder ejecutivo dominicano 268-15, sobre incentivo a los adquirentes viviendas bajo costo, de fecha 18 de septiembre del 2015. No obstante lo anterior recientemente ha sido reajustado por comunicación de la Dirección General de Impuesto Internos (DGII), en su aviso de ajuste por inflación de los valores relativos a la vivienda de bajo costo para el año 2019, que el valor máximo para la calificación de viviendas de bajo costo en lo adelante es el de dos millones seiscientos tres mil ochocientos veintiocho pesos dominicanos con 48/100 (RD$ 2,603,828.00), cuya equivalencia en euros serían unos cuarenta y tres mil seiscientos cuarenta euros (45,593.21€), según tasa cambiaria 57.11 del Banco Central Dominicana consultada en fecha 22 de febrero del 2019. No obtente ello, el 27 de febrero del año 2019 el presidente de la República Dominicano, Licdo. Danilo Medina, en su discurso de rendición de cuenta, expuso que el poder ejecutivo presentaría un proyecto para la modificación de los artículos 129 y 131 de la Ley 189-11, al sugerir el aumento del monto considerado como vivienda de bajo costo hasta la suma de RD$3,500,000.00, cuya equivalencia en euros serían unos sesenta y dos mil seiscientos doce euros (62,612€), según tasa cambiaria 55.90 del Banco Central Dominicana consultada en fecha 9 de abril del 2019. Un proyecto de modificación de Ley que el día 3 del mes de abril del 2019 fue aprobado por la Cámara de Diputados de la República Dominicana. Una modificación, que podría entenderse apresurada tomando en cuenta que dicha Ley requiere modificaciones más profundas. Por otra parte, dicha modificación además de continuar incentivando únicamente la vivienda en propiedad, podría provocar efectos negativos como el encarecimiento de los proyectos habitaciones calificados como de

que los proyectos puedan ser considerados como tales se exige que los mismos contemplen tres (3) o más unidades habitacionales y que las mismas, de forma imprescindible, contengan como mínimo un dormitorio, un baño, sala-comedor y cocina; se construyan en áreas urbanizadas, cumplan con las disposiciones del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, en lo adelante MOPC; ofrezcan los servicios de infraestructura mínimos como áreas de esparcimiento o verdes, electricidad, agua potable, alcantarillado y disposición de aguas residuales y desechos sólidos.

Se trata básicamente de una especie de fideicomiso público, a razón del interés social y general que persigue, aunque la ley dominicana no lo menciona de manera explícita. Aunque igual podría tratarse de un fideicomiso mixto de participación público-privada, bajo una estructura privada. Un esquema mediante el cual, a través de un ente especializado, la fiduciaria, se desarrollan proyectos inmobiliarios, aprovechando entre tanto las facilidades de tramitación (ventanilla única), disposición de créditos financieros, bonificaciones a los adquirentes, liberación del encaje legal, los incentivos fiscales y los aportes de sus intervinientes. Los fideicomitentes transfieren al fideicomiso, específicamente al fiduciario, terrenos, licencias, concesiones, diseños de proyectos arquitectónicos y recursos para que los administre con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario de acuerdo a lo convenido en el acto constitutivo de fideicomiso. Es por ello que el Estado en su búsqueda de aminorar el gran déficit habitacional que afecta a la República Dominicana, y frente a la demanda de viviendas privadas asequibles por parte de una gran población trabajadora nacional, regula, promueve y participa en sociedad con el sector privado en el desarrollo de proyectos habitacionales de bajo costo bajo la estructura del fideicomiso.

Dado lo anterior se identifican importantes beneficios en el desarrollo de esta modalidad, aún más cuando se trata de fideicomisos inmobiliarios de bajo costo con participación del Estado, entre tantos:

a) el Estado junto a los acreedores financieros y demás inversores privados podrán aportar el terreno donde se desarrollará y/o demás recursos necesarios para su materialización en proporción a su participación[1399];
b) en aquellos proyectos en los que el Estado aporta al fideicomiso de manera íntegra el terreno acuerda con los desarrolladores flexibilidad en el pago del mismo;

---

bajo costo, pues con este aumento los constructores tendrán mayor margen presupuestal para el desarrollo de los proyectos a ofertar. Lo que si bien podría significar acceso a la vivienda a un mayor grupo de ciudadanos, también podría repercutir en contra del grupo que hasta hora se ha venido beneficiando, a menos que los rangos de precios sean controlados o limitados a razón de las características (extensión, distribución, ubicación, etc.) propias de las viviendas ofrecidas.

[1399] LENARDON, Fernando Roberto, "Fideicomiso gubernamental", Osmar D. Buyatti Librería Editorial, Buenos Aires, 2008, pág. 137. BELLO KNOLL, Susy Inés, "Fideicomiso público", *op. cit.*, pág. 264.

c) se simplifica el procedimiento o la tramitación de los permisos y certificaciones de lugar para el emprendimiento de cualquier construcción civil;
d) se flexibilizan los préstamos hipotecarios tanto para el desarrollador, como para el adquiriente;
e) los desarrolladores y constituyentes aprovechan importantes exenciones fiscales;
f) se logran significativas bonificaciones para los detentores finales y exenciones fiscales para los intervinientes;
g) se logra una preventa rápida y confiable con la intermediación de una entidad sólida como administrador de los recursos, el fiduciario experimentado, que velará por los distintos intereses de las partes;
h) el adquiriente en planos aprovecha la plusvalía generada por los inmuebles adquiridos; e
i) los intervinientes aprovechan su desvinculación con el patrimonio afecto a la obra, lo que garantiza el desarrollo del proyecto y lo excluye de contingencias derivadas del manejo del patrimonio propio de los participantes[1400].

El Estado dominicano en pro de reducir el importante déficit habitacional que afecta a la nación, ha incursionado, de manera conjunta con el sector privado, en el desarrollo de este tipo de fideicomiso[1401], ocupando el puesto de fideicomitente en proyectos inmobiliarios de bajo costo de gran envergadura[1402]. Destacando que los inmuebles aportados por el Estado, estarán libres de las inmunidades que les competen, como la inembargabilidad, por lo que sobre los mismos se podrán inscribir hipotecas convencionales en salvaguarda de los créditos designados al proyecto de lugar[1403]. No obstante, se mantendrán otras reglas propias del Estado como el procedimiento de licitación y las exigencias de las contrataciones públicas[1404], principalmente para el

[1400] Ver las disposiciones del capítulo I, secciones I y II, artículos 129 y siguientes de la Ley 189-11.
[1401] Con la participación o intervención del Estado este tipo de fideicomiso se podría considerar público según las características propias de esta modalidad, pues aunque la Ley no lo contempla de manera expresa deja abierto el empleo de la figura y reglamenta la intervención del Estado en estos emprendimientos con participación del sector privado (artículos 134 y siguientes de la Ley No. 189-11).
[1402] Ciudad Juan Bosch Santo Domingo y Ciudad Juan Bosch Santiago, proyectos de viviendas de bajo costo desarrollados por constructores privados con aportes de los terrenos del Estado.
[1403] En este sentido el artículo 135 de la Ley 189-11 establece que sin perjuicio de que los inmuebles aportados al fideicomiso para el desarrollo del proyecto hayan provenido del Estado, sobre los mismos se podrá inscribir hipoteca convencional a favor de los entes que hayan financiado el proyecto, como garantía de sus créditos.
[1404] Para aquellos proyectos sobre desarrollo de programas de construcción de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado, el artículo 137 de la Ley 189-11 establece que se deberá seguir el procedimiento de licitación pública en dirección de la fiduciaria para la contratación del diseño y la construcción de los proyectos, además de contar con la aprobación de los fideicomitentes. Este requerimiento se hará sobre la base de la Ley No. 340-06, sobre compras y contrataciones de bienes, servicios, obras y concesiones públicas, de fecha 18 de agosto del 2016. Esto puede resultar un tanto contrapuesto pues se entiende que el Estado una vez transfiere el dominio de los bienes públicos a un ente privado, el fiduciario, se desliga de los mismos y este podrá actuar como su propio dueño, por lo que

proceso de la venta del terreno urbanizado que es donde interviene por lo general el Estado.

Sin duda se trata de una iniciativa con capacidad de resultados y efectos positivos en la tarea del Estado de reducir el alto déficit habitacional dominicano. Aun así, es un tipo de fideicomiso que desde el inicio de su implantación viene desarrollándose de forma limitada, pues las autoridades se han enfocado en promover la construcción de unidades habitacionales únicamente destinadas a la venta, en asentamientos periféricos y para un grupo social en específico. Es importante que esta institución jurídica financiera del fideicomiso se aproveche en todas sus aristas, pues incluso uno de sus puntos fuertes, la construcción, desarrollo y/o adquisición de unidades habitacionales para la renta, se encuentra rezagada en nuestro país. Es por cuanto se entiende, que las ventajas de esta estructura han de expandirse, de manera proporcional, a otras modalidades, tal cual han hecho las legislaciones más experimentadas, para que de esta misma forma lleguen a abarcar las necesidades habitacionales de un radio poblacional más amplio.

3.4 Proyectos inmobiliarios de impacto socio económico en la República Dominicana a través de la alianza estratégica de los sectores público y privado y el desarrollo del fideicomiso inmobiliario

El Estado dominicano, sobre la ejecución de estructuras jurídicas modernas y en alianza con el sector privado busca dar respuesta a las necesidades habitacionales propias de su realidad, demandas que sobrepasan las ofertas y demandantes ajenos a las cualidades mínimas exigidas para la aprobación de un préstamo hipotecario, principal medio de acceso a la propiedad inmobiliaria del país, quienes exigen viviendas dignas y formales para el desarrollo de sus familias. Es justamente de estas necesidades y demandas que surge la consideración, en gran parte, e inclusión en la normativa dominicana de la figura del fideicomiso; y muy especialmente del delimitado fideicomiso público privado, en donde intervine el Estado con participación del sector privado, los fideicomisos para la construcción de viviendas de bajo costo.

En ese mismo sentido, resulta conveniente destacar que dentro de la intervención del sector privado en el desarrollo de proyectos habitacionales de bajo costo o viviendas económicas se contempla su participación tanto a través de aporte de los inmuebles en donde se pretenda desarrollar el emprendimiento, como a través del aporte de los recursos propios requeridos para el levantamiento de la obra[1405]. Esta última opción abre las puertas al sector bancario e inversores extranjeros para el aporte de capital, así como al Estado para la realización de programas de inversión en

---

no le competería licitar. No obstante lo anterior, algunos justifican esta exigencia en la transparencia que aporta esta práctica en la elección de los desarrolladores o profesionales requeridos.

[1405] GONZÁLEZ GARCÍA, Julio V., *Financiación de infraestructuras públicas y estabilidad presupuestarias*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2006, págs. 44-47.

beneficio de los nacionales demandantes de viviendas asequibles[1406], resultando un esquema de negocio atractivo para la inversión extranjera directa e incluso indirecta, y a la vez una estructura capaz de dar respuesta a una necesidad social alarmante como lo es la deficiencia habitacional.

Los proyectos de fideicomisos inmobiliarios para el desarrollo de viviendas de bajo costo funcionan sobre la base de los aportes del Estado dominicano, especialmente de los terrenos donde se pretenden desarrollar los emprendimientos o edificaciones habitacionales, el Estado vende a los desarrolladores privados para posteriormente fruto de los productos de estas ventas urbanizar los terrenos y bonificar a los adquiriente. Así como de los aportes de capital proveniente del sector privado para el desarrollo de las obras; a lo que se adicionan los aportes líquidos de los adquirentes en la etapa de preventa. Por medio de esta estructura se trata de dar respuesta a las problemáticas socioeconómicas, con el auxilio de la sociedad civil o el empresariado privado, sirviéndose de las fórmulas recogidas en el marco normativo del Estado que las practica.

En ese mismo orden, funcionan de manera especial sometidos a ciertas reglas públicas y se benefician de procesos abreviados o compactados en colaboración de todas las instituciones involucradas en el desarrollo de una obra civil, a través de una ventanillas única encargada de tramitar toda la permisología requerida para el desarrollo de una obra civil, y muy especialmente las licencias requeridas para el desarrollo de viviendas de bajo costo, todo lo cual se maneja ante el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones de la República Dominicana[1407].

Las instituciones dominicanas intervinientes en este proceso, ahora de manera compacta son: el Ayuntamiento o Liga Municipal, en cuanto a permisos de suelo, densidad, linderos y alturas, así como leyes y resoluciones de sala capitulares; el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, respecto a los permisos ambientales; la Corporación de Acueductos y Alcantarillados de Santo Domingo (CAASD); el Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA), o la entidad local que corresponda respecto a la aprobación de los planos de agua potable y residuales; las Empresas Distribuidoras de Electricidad (EDE), según corresponda, respecto a la aprobación de planos eléctricos; el Instituto Nacional de Vivienda (INVI), respecto a la acreditación de proyectos de viviendas de bajo costo; y el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, respecto a los premisos de estacionamientos, planos técnicos, planos generales y licencias de construcción[1408].

[1406] CHAMI ISA, Samir Rafael, "Los proyectos de viandas de bajo costo en la República Dominicana", *op. cit*., pág. 54.
[1407] Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 360-12: artículo 4 y siguientes del Reglamento para la conformación de la ventanilla única del MOPC, de fecha 16 de julio del 2012.
[1408] Artículo 20 del Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 360-12.

Ahora bien, para la obtención de los permisos exigidos y licencias requeridas los proyectos deberán cumplir una serie de requerimientos entre tantos:

a) localización del proyecto;
b) descripción del proyecto;
c) aprobación del uso del suelo, que se puede evaluar dentro del proceso de ventanilla única;
d) planos del proyecto, incluyendo las especificaciones de la terminación;
presupuesto del proyecto;
e) certificados de títulos de propiedad de los terrenos en los que se pretende desarrollar el proyecto;
f) copias de los documentos constitutivos de las empresas desarrolladoras Registro Nacional de Contribuyente y Registro Mercantil;
g) precio de venta de las unidades habitacionales;
h) comprobar la experiencia en la construcción de proyectos de viviendas, de mínimo dos (2) años;
i) comprobar que los responsables de la construcción sean profesionales de la rama de la ingeniera: ingenieros civiles, arquitectos y agrimensores debidamente colegiados y certificados por el Colegio Dominicano de Ingeriros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), y en caso de tratarse de extranjero presentar una certificación que certifique su calidad de profesional de la rama de ingeniería[1409].

Como elementos adicionales a los aportados por la estructura del fideicomiso mismo, el desarrollo de estos proyectos con participación del sector privado permitirá además la generación de oportunidades laborales, comerciales e industriales, pues el marcado inmobiliario se encuentra directamente vinculado con el subsector de la construcción es un factor de crecimiento económico comprobado. En ese sentido, y justamente por la experiencia positiva de la puesta en práctica de diversos fideicomisos inmobiliarios en la República Dominicana, se ha podido calificar esta estructura como idónea para el desarrollo de proyectos inmobiliarios económicos en sus diferentes modalidades.

De lo que se deduce que esta estructura de igual modo podría resultar aún más efectiva de permitir o incentivar a la participación activa y marcada de la inversión extranjera; pues contar con inyecciones de capital facilitaría la posibilidad de brindar unidades habitacionales económicas terminadas de manera directa, así como incentivar el desarrollo del mercado de alquiler inmobiliario mediante el levantamiento de unidades habitacionales a estos fines. Por ejemplo, tal cual establece la legislación ecuatoriana sobre fidecomiso[1410], el inversor debe ser partícipe del proyecto en su

[1409] Artículo 41 del Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 359-12, Reglamento para la acreditación de proyectos de vivienda de bajo costo, de fecha 16 de julio del 2012.
[1410] Ley ecuatoriana sobre mercado de valores del año 2006, artículo 155.

conjunto, obteniendo una rentabilidad derivada de la valoración del inmueble, de la enajenación de las unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del proyecto, lo que adicionando la seguridad y confiabilidad que brinda la estructura del fidecomiso, sin duda representa un gran atractivo de inversión.

3.4.1 Caso de estudio: análisis del proyecto inmobiliario dominicano Ciudad Juan Bosch

El Estado dominicano reconociendo el déficit habitacional que le afecta, como un problema de altas dimensiones que debe ser enfrentado por todos los sectores intervinientes en el desarrollo nacional, tanto público como privado, y en promoción de la equidad, igualdad de oportunidades y justicia social, basado en los principios de desarrollo sostenible y cohesión territorial central, se propuso promover la construcción masiva de viviendas durante el período 2012-2016[1411]. De donde surgen los proyectos habitacionales más grandes del país, Ciudad Juan Bosch Santo Domingo y Ciudad Juan Bosch Santiago, estructurados sobre la base de la sociedad público-privada con participación del Estado e intervención del sector privado, bajo el marco legal de la Ley 189-11.

El funcionamiento de este magno proyecto se ha estructurado desde un órgano central o núcleo constituido por el Estado a través de la Dirección Ejecutiva de la Comisión Presidencial para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, dando lugar al Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (VBC-RD)[1412], que promueve iniciativas de proyectos de viviendas económicas y actúa como fideicomiso matriz para el desarrollo de este gran proyecto. En ese mismo orden, la estructura dictamina a los promotores privados interesados en participar de la estructura, constituir fideicomisos paralelos conforme sus directrices para posterior vinculación.

A través de estos proyectos se pretende la construcción de unas veinticinco mil unidades habitacionales (25,000) para Santo Domingo, capital de la República y unas quince mil (15,000) para Santiago, segunda ciudad más importante del país. El desarrollo de esta estructura se ha planificado por etapas, categorizados los lotes a desarrollar, conforme los complejos habitacionales, en secciones según el rango de unidades que se pretendan construir: categoría A, para lotes con capacidad hasta trescientas noventa y nueve (399) viviendas; B, para lotes con capacidad desde

[1411] Pliego de condiciones específicas referencia No.: VBCRD-CJB-1B-2015-02, selección de proponentes para la adjudicación de lotes habitacionales de la etapa 1B del proyecto Ciudad Juan Bosch, de julio 2015, material preparado por el Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana -VBC RD.

[1412] Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 241-14, para la constitución del Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (VBCRD), de fecha 16 de julio de 2014.

cuatrocientas (400) hasta novecientos noventa y nueve (999) viviendas; y C, para lotes con capacidad de más de mil (1000) viviendas.

La metodología es la siguiente: el Estado como fideicomitente aporta los terrenos al fideicomiso matriz, quien los administrará y venderá a los desarrolladores que resulten adjudicatarios a un precio establecido, de manera condicionada a los acuerdos firmados entre estos, y del producto de la venta de estos terrenos se gestionará la urbanización del mismo. El Estado, quien ha dado en fideicomiso los terrenos donde se desarrollaran los emprendimientos inmobiliarios, instruye al fiduciario para que una vez vendidos y adjudicados estos terrenos procure conforme a los presupuestos extendidos por las instituciones gubernamentales encargadas para cada caso, la habilitación de carreteras, acueductos, alcantarillados pluviales y sanitarios, instalaciones de tendidos eléctricos, de comunicación y tecnológicos, conductos de gas, comunicación terrestre o puntos de transporte público, instituciones de educación, instancias infantiles, centros de salud, atención primaria, cuerpos de seguridad, bomberos, sistema de desechos sólidos, zonas comerciales e industriales, centros religiosos y deportivos, áreas de esparcimiento, entre otros.

En cuanto a los desarrolladores privados, adjudicatarios de los terrenos, se encargarán de la edificación de los proyectos y construcción de las unidades habitacionales. Estos asumen además la responsabilidad del correcto diseño, aprobación, ejecución y venta del proyecto, así como de la gestión de subdivisión de los certificados de títulos de propiedad de las unidades habitacionales que se pondrán a disposición de los ciudadanos, futuros adquirentes, desde el inicio del proyecto en planos como etapa de preventa. No obstante, a través del Fideicomiso Matriz, se harán todas las gestiones a favor de procurar la mejor agilización de los procesos de aprobación de los proyectos y subdivisión de certificados de títulos de las viviendas. Igualmente, el fideicomiso matriz, acompañará al fideicomiso vinculado constituido por el desarrollador, con una campaña activa y permanente de promoción del proyecto, procurando la dinamización de la demanda[1413]. En la siguiente figura se presenta un esquema que ejemplifica el funcionamiento de los fideicomisos de viviendas de bajo costo con participación público-privada.

[1413] Pliego de condiciones específicas referencia No.VBCRD-CJB-1B-2015-02, *op. cit*., pág. 22.

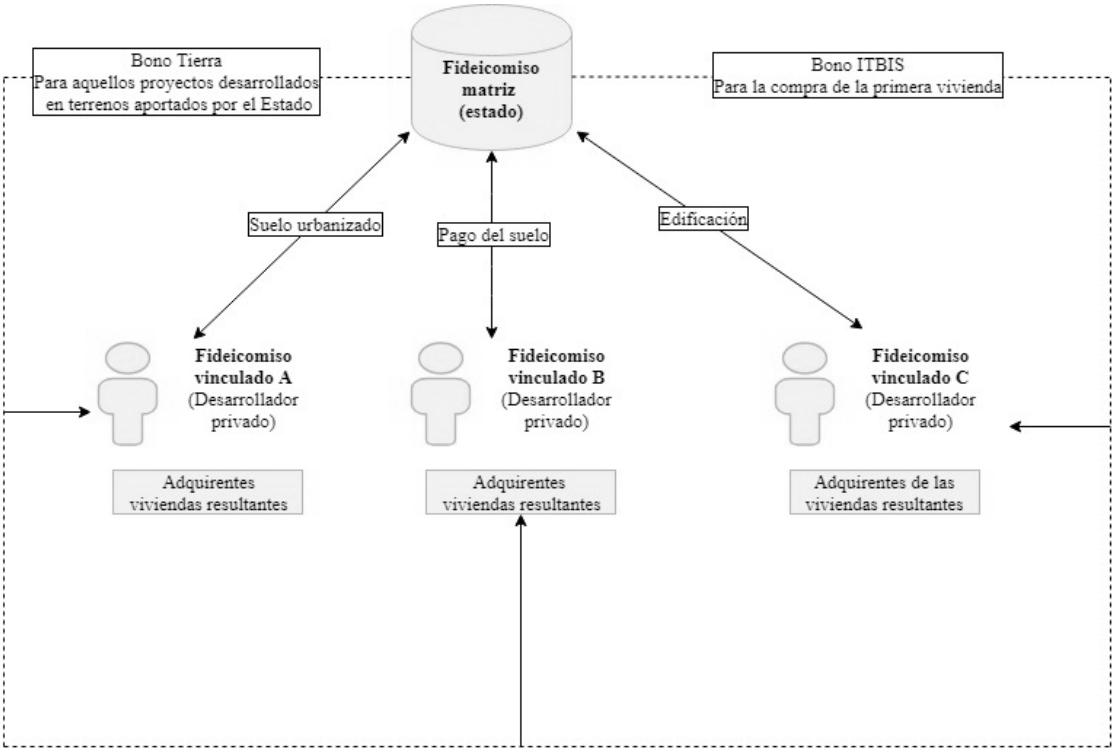


Figura No. 26. Funcionamiento de los fideicomisos para viviendas de bajo costo con intervención del Estado y participación del sector privado.
Fuente: autoría propia.

Las empresas constructoras o desarrolladoras interesadas en participar en esta estructura, someterán sus propuestas a un proceso de licitación donde se evaluarán según distintas fases y de ser escogidas dentro de las mejores propuestas se adjudicarán los terrenos para su debido desarrollo y edificación de las viviendas. De esta manera el Estado entrega los terrenos al sector privado a cambio del pago de un precio establecido en un plazo flexible, para con ello el Estado urbanizar el espacio[1414] y conceder bonificaciones a los adquirentes. Por su parte, los desarrolladores privados respaldados con su propio capital y el aportado por los inversores y futuros adquirentes de las unidades pretendidas levantarán las edificaciones, logrando un fusión perfecta cuyo producto es la oferta de viviendas ligeramente asequibles para un determinado grupo social[1415].

[1414] Borrador informe nacional de la República Dominicana para la tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible, HABITAT III, Santo Domingo, junio 2016. Donde se destaca que "el grueso de la construcción de urbanizaciones, residenciales de apartamentos y viviendas para la clase media y media baja, la debe promover, financiar y construir el sector privado y el Estado debe facilitar con cambios de políticas públicas y medidas concretas, la promoción y ventas, financiamiento de las viviendas y ayudar con la infraestructura e instalar los costosos servicios eléctricos y de saneamiento".

[1415] Este proyecto podría adentrase en la clasificación de fideicomiso mixto en los que se contempla y combinan la participación de los sectores públicos y privados para el desarrollo de determinados proyectos, en su mayoría de carácter social o económico. Ver Pliego de condiciones específicas referencia No.: VBCRD-CJB-1B-2015-02, selección de proponentes para la adjudicación de lotes

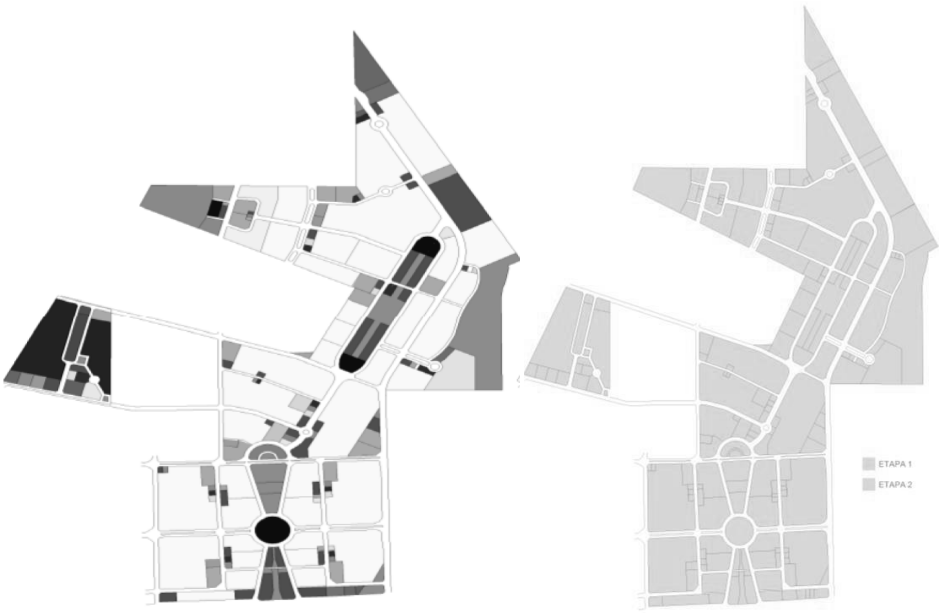


Figura No. 27. Planos del máster Plan que define el desarrollo por etapas del proyecto Ciudad Juan Bosch, Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana -VBC RD. Vista aérea de los terrenos proyecto Ciudad Juan Bosch. Desarrollo por Etapas.

Es un proyecto dirigido a una población trabajadora con capacidad de ahorro o ingresos medios o medios bajos, destinado a facilitar las condiciones de acceso y adquisición de la vivienda mediante la reducción del costo, beneficios fiscales, bonificaciones y flexibilización de la financiación hipotecaria. Este no debe confundirse con proyectos sociales, puesto que más bien se trata de proyectos económicos que brindan accesibilidad a la vivienda a grupos de ingresos medio o medio bajos. No obstante, con ciertos ajuntes se podría ampliar el rango de población beneficiada o considerada como posibles adquirentes, por ejemplo, la consideración de desarrollar fideicomisos inmobiliarios de bajo costo dedicados a la renta, o renta con opción a compra, así como proyectos de esta índole ubicados en zonas urbanas, que dispongan de distintos modelos de viviendas.

De cara a la realidad, la situación es que el dominicano promedio que ansía tener una vivienda digna con acceso a los servicios básicos o mínimos, no posee la capacidad o frente económico para saldar el pago de unas cuotas mensual por concepto de inicial o adquisición de una unidad habitacional en una etapa de preventa[1416]. Además de responder a los gastos de primera necesidad, así como el pago de la renta de la vivienda en la que reside mientras se completa la cuota inicial de la vivienda pretendida, y más aún considerando el reducido salario mínimo establecido para los trabajadores privados no sectorizados del país, a modo de ejemplo. Para este grupo

habitacionales de la etapa 1B del proyecto Ciudad Juan Bosch, de julio 2015, material preparado por el Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana -VBC RD.

[1416] MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES (MIREX) y MINISTERIO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO (MEPyD), "Informe Nacional sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible", Santo Domingo, septiembre, 2016. Para la tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III, Quito, octubre, 2016, pág. 88.

social, bien podrían aplicar los propuestos proyectos habitacionales, públicos, privados o mixtos, de alquiler con opción a compra, en los que los beneficiados podrían entrar a vivir directamente en la vivienda previo a su compra y pagando una única cuota por los servicios de alojamiento, que a su vez podrían suponer un abono al monto inicial de la compra de la vivienda y un importante historial de pago que le permita o facilite el acceso al mercado hipotecario tradicional.

De lo anterior se evidencia la necesidad de poner en práctica, junto a las medidas en funcionamiento de este proyecto que ha demostrado éxito, otros mecanismos de oportunidad, tal cual los fideicomisos de viviendas de bajo costo con participación del Estado e intervención del sector privado, como lo es Ciudad Juan Bosch, pero aun más asequibles o flexibles, incluso opciones de fideicomisos destinados al alquiler asequible o de alquiler con opción a compra a partir de un plazo estipulado (*leasing* inmobiliario), pues además de la posibilidad de adquirir un vivienda en propiedad el mercado inmobiliario debe poder ofrecer otras alternativas que satisfagan las necesidades habitacionales[1417]. En este sentido, y siendo tan evidente la destacada necesidad habitacional y la demanda de vivienda por parte de un sector de muy escasos recursos, el Gobierno dominicano actual comunicó, recientemente, que dado la experiencia del proyecto de viviendas de bajo costo de Ciudad Juan Bosch, cuyo funcionamiento supone la estructuración bajo fideicomiso con intervención del Estado y participación del sector privado, se plantea el proyecto de ofrecer viviendas económicas contemplando ampliar la capacidad financiera de la banca nacional abriendo el mercado a inversores institucionales e inversores extranjeros[1418].

La puesta en práctica del fideicomiso VBC-RD, y sus fideicomisos vinculados, para el desarrollo del proyecto de viviendas de bajo costo en Santo Domingo, Ciudad Juan Bosch, ha evidenciado la necesidad de prestar atención y ofrecer respuesta habitacional también a un sector incluso incapaz de adquirir una vivienda de las reconocidas por la Ley 189-11 como vivienda de bajo costo. Es por ello que el Gobierno dominicano pretende iniciar un proyecto habitacional, también sobre la estructura del fideicomiso, pero en esta ocasión con precios por debajo de los setecientos mil pesos dominicanos (RD$700,000.00)[1419], cifra muy por debajo de lo considerado por la ley dominicana como vivienda de bajo costo, lo que representa una gran oportunidad para revisar la normativa de espacios mínimos de viviendas[1420] y toda

[1417] MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P., "Los fondos de inversión inmobiliaria como instrumentos para el desarrollo del mercado inmobiliario de arrendamiento de viviendas", *op. cit*., pág. 117.
[1418] TEJERO, Suhelis, "El Gobierno lanzará plan de viviendas con precios de hasta RD$700,000.00", *Diario Libre*, consultado el 13 de julio del 2013, www.diariolibre.com/economia/el-gobierno-lanzara-plan-de-viviendas-con-precios-de-hasta-rd-700-000-CY7607325.
[1419] Cuya equivalencia en euros serían unos treinta y siete mil novecientos doce con 00/100 euros (37,912.00€), según tasa cambiaria 54.16 del Banco Central Dominicana consultada en fecha 14 de julio del 2017.
[1420] Al respecto la presidenta de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Vivienda, (ACOPROVI), María Gotón, ha expresado la necesidad de que se revisen las normativas y exigencias requeridas para la construcción de una vivienda, pues justamente el exceso y rigidez de estas tiende a

aquella relacionada al derecho de vivienda[1421]. Aunque, respecto a esta última iniciativa, podría evaluarse la clasificación en las que podrían entrar estas viviendas debido a su coste y promoción, pues podrían considerarse viviendas sociales más que viviendas economías en las que pueda participar y obtener beneficios el sector privado.

3.5 Tratamiento impositivo e incentivos fiscales del fideicomiso inmobiliario en la República Dominicana

Una vez acreditados los emprendimientos inmobiliarios como fideicomisos válidamente constituidos y reconocidos por las instituciones correspondientes, muy especialmente como fideicomisos para el desarrollo de proyectos de viviendas de bajo costo, los mismos podrán beneficiarse de importantes y significativas exenciones fiscales, bonificaciones e incentivos ofrecidos a esta estructura como medio de fomento a su desarrollo en pro de mitigar el imperante déficit habitacional que afecta a la República Dominicana, y más aún siendo prioridad para el Estado dominicano facilitar el acceso a la vivienda digna a sus ciudadanos. No obstante, estos incentivos se han ideado para el desarrollo de viviendas económicas destinadas a la venta, dejando a un lado otras forma de tenencias o mercados dentro del sector inmobiliario también con alta capacidad para la resolución del déficit habitacional, tales como el alquiler, el alquiler con opción a compra o figuras intermedias.

Ante la característica exclusiva del fideicomiso, de constituir un patrimonio autónomo sin personalidad jurídica[1422], la Dirección General de Impuestos Internos, (DGII)[1423], asignará al fideicomiso un número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC), especial, y con ello de igual forma designará Números de Comprobantes Fiscales (NCFs), para sus operaciones, revistiéndolo de personalidad fiscal a los fines de lograr una clara identificación de los bienes y operaciones propias del fideicomiso mismo[1424]. De esta manera se facilita además la gestión de una contabilidad separada, evitando la confusión de los bienes fideicomitidos y sus operaciones económicas propias, con las de la fiduciaria e incluso con las del fideicomitente. Para la modalidad

---

encarecer la vivienda. En cuanto al nuevo proyecto que plantea el Gobierno dominicano, este gremio lo entiende como viable, siembre que el Estado aporte las piezas urbanizadas y se tome en cuenta que el tamaño de las viviendas debe garantizar su habitabilidad.

[1421] TEJERO PUENTE, Suhellis, "Confían cambios a normas abarataran viviendas", *Diario Libre*, 15 julio, 2017, pág. 10.

[1422] La constitución de un fideicomiso, aun constituya un patrimonio independiente, no da lugar a una persona jurídica diferente a la de sus constituyentes o intervinientes, tal cual ocurre con las sociedades comerciales o empresas individuales. Esto a razón de la perspectiva jurídica de que se trata de un contrato sujeto en el tiempo y suscrito para la materialización de una obra determinada. No obstante lo anterior, a razón de la particularidad de esta institución se requiere un tratamiento contable distinto y separado del de los intervinientes. Véase DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS, "Fideicomiso", primera edición, Santo Domingo: DGII, mayo 2017, pág. 1.

[1423] Institución encargada de la recaudación fiscal y administración tributaria en la República Dominicana.

[1424] Artículos 8 y siguientes de la Norma General No. 02-12, dada por la Dirección General de Impuesto Internos, sobre el régimen tributario del fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 24 de agosto del 2012.

de fideicomiso de desarrollo y construcción de proyectos de vivienda de bajo costo, así como los fideicomisos para la construcción en general se deberá registrar cada proyecto de construcción a iniciar con su debido costo estimado y plazo de conclusión.

En cuanto a su atractivo fiscal, aunque ciertamente la transferencia de los bienes dados en fideicomiso por el constituyente o fideicomitente al fiduciario, especialmente inmuebles y vehículos, deberán pagar los impuestos por transferencia con los que son gravados[1425] en el momento de la constitución del fideicomiso y a más tardar seis (6) meses posteriores, a contar de la fecha de firma del contrato de fideicomiso, así como que están sujetos al pago del ITBIS y de los impuestos al patrimonio inmobiliario (IPI)[1426]; estarán exentos no obstante del pago de los Impuestos Sobre la Renta (ISR), e impuesto por ganancia del capital conforme aplique[1427]. En cuanto a los impuestos pagados sobre la transferencia de los bienes al fiduciario los mismos no se doblegarán, pues el traspaso ulterior por parte del fiduciario al fideicomitente en caso de fungir como beneficiario o a los fideicomisarios señalados en el acto constitutivo del fideicomiso quedan exentos[1428]. Tomando en cuenta que en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de bajo fideicomiso para los terceros adquirentes de las unidades resultantes, aunque se pudieran considerar fideicomisarios corresponderá pagar el impuesto sobre la transferencia del inmueble resultante al no figurar como fideicomisarios directos en el acto constitutivo de fideicomiso, a menos de que se trate de proyectos de vivienda de bajo costo desarrollados por fideicomisos vinculados al VBC-RD cuyo precio de venta sea igual o inferior al estipulado por la DGII para estos beneficios.

Además de las características propias del fideicomiso inmobiliario, podrán resultar atractivas e incentivar a su desarrollo las reglas especiales conforme a su régimen impositivo, entre tanto que los proyectos inmobiliarios de bajo costo podrán quedar exentos del pago del cien por ciento (100%) de los siguientes impuesto: aquellos relativos a la renta y ganancias de capital; impuestos sobre transferencia bancaria, expedición, canje o depósito de cheques; impuestos sobre activos o patrimonios incluyendo el impuestos a la propiedad inmobiliaria, viviendas suntuarias y solares urbanos no edificados; impuestos sobre la construcción, impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles y registro de operaciones inmobiliarias en general, así como del impuestos sobre la transferencia de bienes industrializados y servicios (ITBIS)[1429]. Este

[1425] Para los inmuebles un tres por ciento (3%) del valor señalado en el acto de transferencia y para los vehículos un dos por ciento(2%) de su valor registrado.
[1426] DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS, "Fideicomiso", *op.cit*., pág. 5.
[1427] La DGII, ha aclarado que "los rendimientos generados por los bienes fideicomitidos están sujetos al pago del ISR al momento de ser distribuidos a los beneficiarios y fideicomisarios. Así como que dicha distribución, declaración y pago del impuesto, deberá hacerse por lo menos una vez al año, a más tardar el 31 de diciembre, exceptuando los Fideicomisos Sucesorales y los de Oferta Pública". Dirección General de Impuestos Internos, "Fideicomiso", *op. cit*., pág. 6.
[1428] El artículo 46, párrafo I, de la Ley 189-11 establece que el traspaso ulterior de estos bienes dados en fideicomiso quedan exentos de pago de todo tipo de impuesto.
[1429] Lo que equivaldría al IVA en España.

último se efectuará por vía de compensación al adquiriente de la vivienda, mediante el otorgamiento de un bono o subsidio directo en proporción a la carga fiscal soportada por la construcción de la unidad habitacional adquirida, exclusivamente para aquellos que adquieran por primera vez una vivienda[1430].

En cuanto a la compensación económica correspondiente al ITBIS, corresponde a las fiduciarias, en nombre de los adquirentes de las unidades habitacionales resultantes de proyectos de viviendas de bajo costo, tramitar las referidas compensaciones, lo que pudiera completarse tanto en la fase de preventa y proceso de construcción en la que el adquiriente completa el inicial, depositando dichas sumas al desarrollador como parte del pago del valor de la unidad a adquirida; como en la etapa final, concluido el proyecto para aquellos que optaron por financiación hipotecaria, depositando la suma de dicha compensación a la entidad de intermediación financiera que haya otorgado el crédito, como abono extraordinario o amortización del referido crédito hipotecario en favor del adquiriente, pues en ningún caso se le entregará a éste último directamente.

El estimado del valor de las compensaciones otorgadas a los adquirentes se calculará sobre la base del costo estándar del valor de los materiales y servicios sujetos a ITBIS, y conforme a los estándares establecidos por los organismos del Estado considerados competentes, conforme a las mejores prácticas internacionales y en función del metraje del inmueble adquirido[1431]. Ahora bien, para el disfrute de estas compensaciones o bonificaciones será preciso que el solicitante adquiriente cumpla con unos requisitos mínimos esenciales entre estos:

a) que el proyecto habitacional donde se adquiera la unidad esté calificado como proyecto de vivienda de bajo costo;
b) ser adquirente de una primera y única vivienda con fines de residencia principal del adquiriente, lo que se acredita con una certificación de Catastro Nacional;
c) ser beneficiario de una pre-aprobación de préstamo hipotecario para la obtención de la vivienda pretendida y cuenta de ahorro programado en la entidad financiera que otorgara la financiación; y
d) presentar los documentos y contratos que avalen el pago del monto señalado como inicial de compra.

En este mismo sentido, resulta preciso destacar que además del referido bono o compensación económica como incentivo a la adquisición de la primera vivienda, para aquellos proyectos con intervención del Estado y participación del sector privado, específicamente aquellos constituidos conforme al Fideicomiso para la Construcción de

[1430] Según el artículo 131 de la Ley 189-11.
[1431] Esta compensación podría resultar de hasta un 8% del valor del inmueble conforme a lo evaluado por la DGII.

Vivienda de Bajo Costo en la República Dominicana, en adelante Fideicomiso VBC-RD, podrán ir acompañados de la exención del pago del impuesto de transferencia de la propiedad inmobiliaria[1432]. De manera adicional, se contempla el otorgamiento, también para aquellos adquirentes de primera propiedad, en los proyectos habitacionales de bajo costo con intervención del Estado y participación del sector privado, de un bono tierra consistente en el equivalente al valor del suelo sin urbanizar de la unidad adquirida, que se aplicará según el modelo y rango de la vivienda de que se trate[1433].

Además de lo referido respecto al tratamiento tributario y a los incentivos fiscales, el Estado dominicano en su afán de dar respuesta efectiva a la demanda de vivienda, reconociendo la financiación hipotecaria como uno de los factores determinantes para el acceso a la vivienda, ha considerado la liberación del encaje legal por parte del Banco Central, con la finalidad de disposición de créditos para la construcción y adquisición de viviendas de bajo y mediano costo. En este sentido, el Banco Central de la República Dominicana, como incentivo a la flexibilidad de la financiación hipotecaria de viviendas económicas ha ideado la liberación de unos diez mil millones de pesos dominicanos (RD$10,000,000,000.00) del fondo del encaje legal provenientes de las obligaciones de depósito del porcentaje establecido a las entidades de internación financiera[1434], asignando ciertos montos para la disposición de aquellas entidades de intermediación financiera que decidan participar en la financiación de la construcción de proyectos de fideicomisos inmobiliarios de bajo costo, públicos-privados o privados completamente; así como la financiación particular de las viviendas resultantes a sus adquirentes finales[1435].

[1432] Según contrato entre el Estado dominicano y Fiduciaria Reservas, S.A., de fecha 5 de noviembre del 2015, aprobado mediante Resolución 332-15, promulgada en fecha 11 de diciembre del año 2015, que establece la exención del pago del impuesto de transferencia de bienes inmuebles para viviendas construidas y vendidas por el Fideicomiso VBC-RD o por los fideicomisos vinculados. Lo anterior cuando se trate de viviendas adquiridas mediante préstamo hipotecario, tomando en cuenta el valor ajustado que regirá para el año 2019, dos millones ciento cuarenta y cuatro mil ciento cuarenta pesos dominicanos con 00/100 (RD$2,144,140.00), para viviendas adquiridas en el año 2019.

[1433] Corresponderá de igual forma al fiduciario la tramitación de esta compensación ante el VBC-RD, que desembolsará el monto correspondiente de acuerdo a las políticas internas preestablecidas: primer rango, viviendas con una superficie de 45 a 55 mt²; segundo rango viviendas con una superficie de 56 a 69 mt²; tercer rango viviendas con una superficie de 70 a 80 mt². Se toma consideraciones especiales de respecto a las familias adquirentes como miembros discapacitados, jefes de familias envejecidas y madres solteras, otorgándoles el valor máximo contemplado para esta bonificación.

[1434] Diecisiete por ciento (17%) para los bancos múltiples y doce punto cinco por ciento (12.5%) para las Asociaciones de ahorros y préstamos, conforme circular del Banco Central de la República Dominicana, para el año 2016.

[1435] Banco Central de la República Dominicana, "Instructivo de cobertura de encaje legal en moneda nacional a los bancos múltiples y asociaciones de ahorros y préstamos que decidan otorgar créditos hipotecarios a la vivienda de bajo costo, al ampro de la primera resolución de la Junta Monetaria, de fecha 26 de marzo del 2015", marzo 2015, pág. 5.

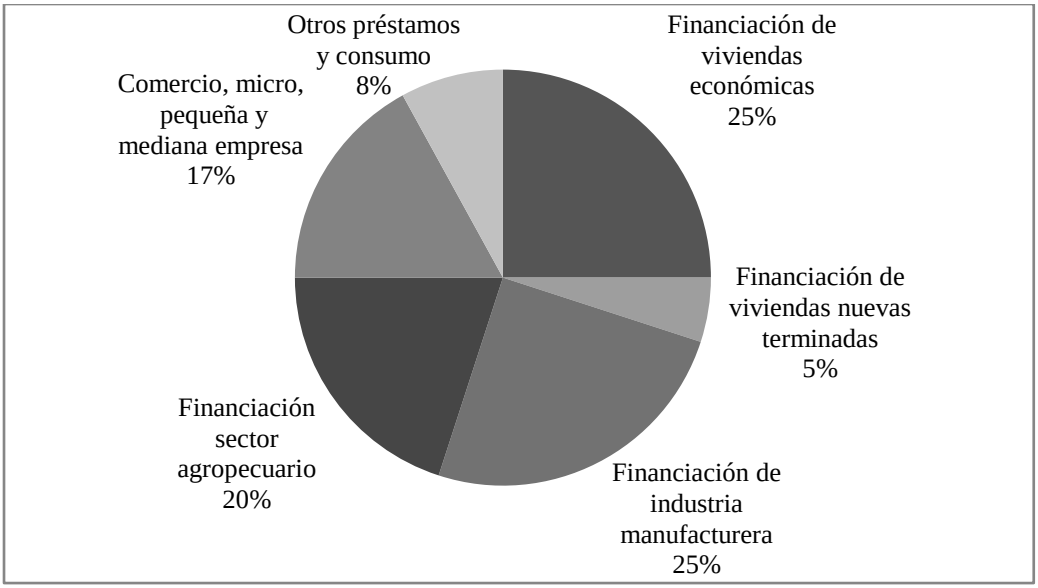


Figura No. 28. Distribución de los fondos liberados del encaje legal. Banco Central de la República Dominicana, 05 de julio del 2017.

Con relación a la financiación particular de las unidades resultantes de proyectos inmobiliarios de viviendas de bajo costo a los adquirentes finales que opten por su primera vivienda, se les ofrece de los montos liberados del encaje legal una tasa de interés de financiación fija de un nueve por ciento (9%), a revisar cada cuatro (4) años, sin que el incremento exceda de un uno por ciento (1%) en cada revisión, ni sobrepase el doce por ciento (12%) en todo el período de vigencia del préstamo hipotecario; así como un plazo de veinte (20) años[1436].

Ciertamente estas medidas pueden considerare como efectivas y muy bien intencionadas, pues se ha notado un alza en el otorgamiento de préstamos hipotecarios para la vivienda en el país[1437]. No obstante, también será preciso tomar en cuenta la situación de que aún con todos estos medios persistirá la demanda de vivienda digna por parte de aquellos incapaces de soportar la carga económica que implica completar un inicial para la adquisición de una vivienda a la par de responder a los pagos de la vivienda en que permanecen hasta el plazo de la entrega, lo anterior tomando en

[1436] Banco Central de la República Dominicana, "Instructivo para la aplicación de las primera y séptima resoluciones de la Junta Monetaria del 26 de marzo del 2015 y 21 de julio del 2016, que dispone la cobertura de encaje legal por RD$10,000 millones y 12, 238.8 millones respectivamente, a los bancos múltiples y a las asociaciones de ahorros prestamos, que canalicen prestamos interinos a las empresas contractaras de viviendas de bajo costo y préstamos hipotecarios a los adquirentes finales", 2016, pág. 8.

[1437] Conforme a la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana "los desembolsos para préstamos hipotecarios registraron un alto crecimiento (11.27%) en el año 2018". SUPERINTENDENCIA DE BANCOS, "superintendente de bancos destaca que el sistema financiero otorgó 421 mil nuevos créditos a los sectores productivos durante el primer cuatrimestre del año 2018", publicado en fecha 29 de mayo del 2018, consultado vía pagina web oficial http://www.sib.gob.do/noticias/superintendente-de-bancos-destaca-que-el-sistema-financiero-otorg%C3%B3-421-mil-nuevos-0, en fecha 15 de marzo del 2019.

consideración el sueldo mínimo dominicano[1438]. En ese mismo sentido, se destaca que las cuotas derivadas del inicial correspondiente al pago de la unidad que se adquiere en la etapa de la prevente en gran parte supera la posibilidad adquisitiva del nacional promedio.

Es por lo que se entiende que a esta estructura en funcionamiento se podría agregar e incentivar la inversión extranjera, con cuyo capital sería posible el levantamiento de ciertas unidades facilitándole al adquirente la entrada inmediata a su vivienda y al inversor el funcionamiento y desarrollo de su inversión bajo una estructura versátil y segura como el fideicomiso, además de los incentivos fiscales de los que podrán tomar beneficios, la óptima recuperación de la inversión y la repatriación total del capital y sus ganancias. Así mismo, se propone reforzar la visión de la vivienda en alquiler en la República Dominicana, para lo cual, de igual forma, podrían participar el Estado en sociedad con el sector privado nacional y/o extranjero, ideando esquemas de alquileres con opción a compra[1439], lapsos de tiempo de rentas fijas y facilidades de acceso a la vivienda digna, pues aunque no se trate de la propiedad, el usufructo de una vivienda digna y en condiciones influirá positivamente en el desarrollo de los ciudadanos y podrá satisfacer el Derecho a la vivienda, así como contribuirá al crecimiento del país.

3.6 El fideicomiso inmobiliario y su atractivo a la inversión extranjera

Las adaptaciones legislativas vanguardistas y versátiles deben ser aprovechadas al máximo por el Estado que las incluye en su haber normativo, de modo que éste pueda beneficiarse no sólo de sus elementos propios o básicos, sino también de sus

[1438] Conforme la Resolución No. 05-2017 del Ministerio de Trabajo de la República Dominicana, sobre el salario mínimo nacional para los trabajadores del sector privado no sectorizado se establece la suma de quince mil cuatrocientos cuarenta y siete pesos con 60/100 (RD$15,447.60) mensuales, para los que prestan servicios en empresas industriales, comerciales o de servicios, cuyas instalaciones o existencias, o el conjunto de ambos elementos, igualen o excedan de la cifra de cuatro millones de pesos dominicanos (RD$4,000,000.00); b) diez mil seiscientos veinte pesos con 00/100 (RD$10,620.00) mensuales, para los que prestan servicios en empresas industriales, comerciales o de servicios, cuyas instalaciones o existencias, o el conjunto de ambos elementos, igualen o excedan de la cifra de dos millones de pesos dominicanos (RD$2, 000,000.00) y no excedan la cifra de cuatro millones de pesos dominicanos (RD$4,000,000.00); c) nueve mil cuatrocientos once pesos con 60/100 (RD$9,411.60) mensuales, para los que prestan servicios en empresas industriales, comerciales y de servicios, cuyas instalaciones o existencias, o el conjunto de ambos elementos, no excedan de la cifra de dos millones de pesos dominicanos (RD$2, 000,000.00); d) trescientos veinte pesos con 40/100 (RD$320.40) diarios, por jornada de diez (10) horas diarias, a favor de los trabajadores del campo; salario mínimo que aumentará o disminuirá proporcionalmente, cuando la jornada de trabajo comprenda un período mayor o menor de diez (10) horas diarias. Los montos anteriores serían considerados insuficientes para la adquisición de una vivienda incluso de las consideradas económica o de bajo costo, y aún más insuficientes para responder a las necesidades básicas, el pago de una renta y el pago de un inicial de vivienda. El más alto de estos salarios no alcanza la suma de trescientos euros mensuales (300€) según tasa cambiaria 54.10 del Banco Central Dominicana consultada en fecha 29 de junio del 2017.

[1439] TORRENT CANALETA, Margarita y MARTÍNEZ LACAMBRA, Albert, "Los fondos de inversión inmobiliaria y el plan de viviendas", *Actualidad financiera,* No. 2, 1997, págs. 79-100. Citados a su vez por MONTLLOR-SERRATS, Joan y PANOSA-GUBAU, Anna M., "La inversión inmobiliaria indirecta en España", *op. cit.,* pág. 37.

efectos colaterales y extraordinarios. En ese mismo sentido, los Estados deben permanecer en una constante actualización para evitar las desventajas en términos competitivos frente a otros, pues los inversores prefieren invertir capital en lugares donde rijan preceptos normativos que permitan una planificación de reestructuración para momentos de dificultad de liquidez de lo cual nadie está exento[1440]; o simplemente figuras o medios capaces de brindar significativa seguridad, a través de los cuales se logre materializar magnos proyectos sobre una base jurídica sólida, como podría resultar el fideicomiso.

Debido a ello en la República Dominicana, en este aspecto, desde la última década ha venido pasando un proceso de renovación, actualización y adecuación de su normativa a los nuevos tiempos y necesidades modernas; tomando en cuenta su crecimiento económico, perseguida expansión, globalización comercial e importancia de la recepción de inversión extranjera, aunque este último aspecto aun de manera tímida. Un ejemplo de esto lo representan la reciente y fresca inclusión de la Ley de Derecho Internacional Privado 544-14; la novedosa Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y en materia inmobiliaria la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario en la República Dominicana. Esta última brinda un sólido respaldo a la inversión inmobiliaria, sin distinción de derechos entre nacionales y extranjeros, sobre las bases del sistema registral Torres.

Tal cual se ha dicho, la República Dominicana brinda un escenario de igualdad entre extranjeros y nacionales respecto del tratamiento jurídico o defensa de sus derechos[1441]. En cuanto a las inversiones extranjeras, brinda los elementos prioritarios para su desarrollo y facilita los mecanismos propios de este tipo de inversiones. El Estado dominicano reconoce que la inversión extranjera contribuye al crecimiento económico y al desarrollo social del país, pues es capaz de generar empleos y divisas, promover procesos de capitalización y aportar métodos y tecnologías eficientes de producción, mercadeo y administración. Por cuanto, este reconocimiento debe aprovecharse en pro del desarrollo económico del país, así como mecanismo de solución de problemáticas sociales como lo es la deficiencia habitacional.

En cuanto al sector de la construcción y el mercado inmobiliario, siendo este un campo tan activo[1442] y capaz de movilizar tanto los sectores comerciales como industriales, así como distintas clases de trabajadores, resulta de gran interés prestar especial atención a las grandes oportunidades que podría representar la inclusión o

[1440] HERNÁNDEZ PERERA, Yoaldo, "La reestructuración mercantil y las vías de ejecución", *Gaceta Judicial*, No. 346, 2015, págs. 28-29.
[1441] En este aspecto el artículo 6 de la Ley 16-95 estable que "los inversores y empresas o sociedades en que participen los inversores extranjeros, o que sean propietarios, tendrán los mismos derechos y obligaciones que las leyes confieren a los inversores nacionales, salvo las excepciones previstas en esta ley o en leyes especiales".
[1442] MEDINA, Delys, "La Construcción en la República Dominicana entre Cemento y Turismo", 20 de junio del 2017.

participación extranjera de manera marcada y activa en este sector. De forma especial tomando en cuenta las alarmantes cifras de demanda habitacional asequibles para el ciudadano promedio y/o la readecuación de las viviendas informales lejanas de brindar un desarrollo de calidad y dignidad a las familias que las ocupan, se entiende que la inversión extranjera podría cooperar para mejoramiento de esta situación. Por lo que la inversión extranjera en el sector inmobiliario, o inclusión activa del capital extranjero en el desarrollo de proyectos habitacionales de bajo costo, sea a través de fideicomisos vinculados a los desarrollados por el Estado o meramente privados, podría resultar una alternativa también capaz de contribuir con la reducción del imperante déficit habitacional que amenaza el desarrollo pleno del al República Dominicana. Sin limitarse además al desarrollo de proyectos habitacionales para la adquisición, pues la institución del fideicomiso inmobiliario permite además el desarrollo de proyectos mediante otras modalidad, tal cual el del arrendamiento, que de igual forma constituye una forma de acceso a la vivienda.

Aunque el Estado de alguna manera limita la participación de los inversores o capital extranjero en el desarrollo de proyectos habitacionales de bajo costo[1443], medida que entiende justificada al brindar prioridad al mercado local y protección de su territorio, siendo este uno de los elementos principales del Estado. No obstante, las principales leyes que impulsan el desarrollo inmobiliario en ningún sentido excluyen a los inversores extranjeros, sino que por el contrario destacan los importantes aportes de la inversión extranjera. En ese aspecto, el Decreto del poder ejecutivo dominicano 359-12, Reglamento para la acreditación de proyectos de vivienda de bajo costo, artículo 41, literal k, establece que "las empresas constructoras que constituyan fidecomisos inmobiliarios para la construcción de viviendas de bajo costo, deberán contar con una participación local de por lo menos cincuenta por ciento (50%) del patrimonio fideicomitido". Una situación que podría considerarse, incluso, contradictoria a la Ley 16-95 sobre inversión extrajera en la República Dominicana, y sus modificaciones, pues dentro de las áreas restringidas o prohibidas al inversor extranjero estas no se encuentran. Más que limitar la participación del capital extranjero en el desarrollo de fideicomisos inmobiliarios de bajo costo, la medida para salvaguardar los intereses nacionales podría ser la exigencia de un grado mayor de compromiso social a aquellos fideicomisos inmobiliarios de bajo costo con un alto porcentaje de capital extranjero.

Lo anterior no limita la participación de los inversores extranjeros o de los aportes de capital proveniente de la inversión extranjera para otros tipos de fidecomisos, y siendo la prioridad del Estado y de toda la nación, la construcción de unidades habitacionales asequibles, cualquier proyecto que arroje soluciones siempre deberá considerarse[1444]. La condición limitativa al capital extranjero se hace en pro de

[1443] Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 359-12, Reglamento para la acreditación de proyectos de vivienda de bajo costo, de fecha 16 de julio del 2012.
[1444] Ley No.1-12, sobre la Estrategia Nacional de Desarrollo de la República Dominicana hasta el año 2030, de fecha 25 de enero del 2012.

la competencia local y seguridad del territorio estatal, pues como todo derecho real inmobiliario donde intervengan extranjeros, por lo general se limita o se toman medidas en su protección. Los inversores extranjeros tendrían la posibilidad de adherirse a los proyectos actualmente en funcionamiento o emprender nuevos proyectos privados en apego a las leyes de la República Dominicana. En este mismo sentido, la inversión extranjera podrá además aportar mecanismos novedosos de construcción, tecnologías avanzadas, diseños ecológicos y prácticos, experiencias en el desarrollo de proyectos similares y con ello la posibilidad de contrarrestar el imperante déficit habitacional que ataca al país.

En ese mismo orden, de igual forma ante la evidente debilidad del sistema de arrendamiento existente en la República Dominicana, y la escasa oferta de viviendas dignas para el alquiler formal, tanto a nivel público como privado, debido a la carencia de un sistema rentable y de cuestionable protección para los inversores, se desaprovecha este medio como elemento importante para combatir la deficiencia habitacional que afecta la nación. Por tanto se entiende, en este sentido, que podría resultar de gran provecho el estímulo a la inversión inmobiliaria con este fin, tal cual los *Real Estate Investment Trust* (REITs), en Estados Unidos; los Fideicomiso de inversión y Bienes Raíces (FIBRAS), en México; o las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), en España.

3.6.1 Los *Real Estate Investment Trust* (REIT)

Un *Real Estate Investment Trust* (REIT), es una sociedad, *trust*, acuerdo contractual o fideicomiso, cuyos ingresos proceden sobre todo de inversiones a largo plazo en propiedad inmueble, que distribuye la mayor parte de dichos ingresos anualmente y no paga impuestos por los ingresos derivados de estos inmuebles[1445]. Una de las ventajas de esta figura es que tiene una tributación cero en la sede del instrumento a efectos del impuesto sobre sociedades y tributa en sede del inversor (persona física o jurídica)[1446]. Su finalidad es promocionar los bienes inmuebles de alquiler con el fin de incrementar la oferta, ampliar los bienes inmuebles de alquiler y

[1445] En palabras de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), los REITs, "se definen como una compañía o fondo contractual o fiduciario, que recibe sus principales ingresos de las inversiones a largo plazo en propiedad inmobiliaria, y disque tribuye la mayoría de sus ingresos anualmente, y no paga impuestos sobre sus beneficios en tanto que los ingresos hayan sido distribuidos". Reiterado por el documento "Tax treaty issues related to REITs, como reporte público de discusión de la OECD del 30 de octubre del 2007". CALVO VÉRGEZ, Juan, *Fiscalidad de la inversión inmobiliaria en el impuesto sobre sociedades: regímenes especiales,* Barcelona: Librería Bosch, S.L., 2010, págs. 62 y 63.

[1446] SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, Inmaculada, "Los fondos de inversión inmobiliaria y los bienes inmuebles que pueden ser objeto de su inversión o aportación no dineraria", en ORTI VALLEJO, Antonio (Dir.), *Estudio de los fondos de inversión inmobiliaria*, Navarra: Editorial Aranzadi, SA, 2009, págs. 92 y 93.

aumentar su calidad[1447]. Sus orígenes se atribuyen a la Ley Fiscal estadounidense de 1960 (1960 *Tax Law)* que delimitó y estableció incentivos fiscales para el *trust*[1448], naciendo con ella la estructura del *Real Estate Investment Trust* (REIT), implementada como mecanismo de fomento al mercado inmobiliario.

A lo largo del tiempo, esta figura a razón de sus beneficios y oportunidades de negocios para los pequeños inversores, fue adentrándose en diferentes ordenamientos jurídicos a nivel mundial, aunque quizás unos más que otros de manera un tanto especial. Por ejemplo, en el año 1969 fue introducida en la normativa holandesa bajo la denominación de institución de inversión fiscal, *Fiscale Beleggingsintelling*; para el año 1971 la figura se introdujo en Austria con la denominación de fideicomiso de propiedad listada, *Listed Property Trust*, en la actualidad A-REIT; en Nueva Zelanda de igual modo desde 1960 están abiertos al empleo de estas estructuras por medio de los *Unit Trust* y de los *Portafolio Investment Entity*. Así mismo esta institución se ha propagado por toda Europa destacando las SICAFI belgas; las sociedades de inversión cotizadas (SIIC) francesas; las sociedades de intermediación inmobiliaria (SIIQ), italianas; los UK-REITs en Reino Unido; las empresas inmobiliarias alemanas con acciones cotizadas *Gesetzüberdeutscheinmobilien-AktiengesellchaftenmitbörsennotiertenAnteilen* (G-REITs), alemanes transformadas en REIT; y las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) españolas.

En la actualidad, se distinguen varias modalidades de esta estructura jurídica entre estas: a) REIT de capital *(Equity REIT)*, a través del cual se adquieren y explotan bienes inmuebles que generan ingresos como la administración de alquileres, arrendamientos financieros *(leasing)*, y la promoción y/o rehabilitación de inmuebles[1449], cuyas rentas deben ser distribuibles a su vez entre los accionistas; b) REIT hipotecario *(Mortgage REIT)*, por vía del cual se otorga préstamos directamente a propietarios de inmuebles o bienes raíces, o bien extiende créditos, a través de la adquisición de préstamos con garantía hipotecaria, a terceros que a su vez adquieren y explotan los bienes inmuebles; y c) REIT híbrido *(Hybrid REIT)*, aquel que realiza de manera mixta las actividades propias de los REITS de capital e hipotecarios[1450].

[1447] NASARRE AZNAR, Sergio y RIVAS NIETO, Estela, "La naturaleza jurídico-privado y el tratamiento fiscal de las nuevas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en la Ley 11/2009", *Revista de contabilidad y tributación, CEF*, No. 321, 2009, págs. 11 y 12.
[1448] CALVO VÉRGEZ, Juan, *Fiscalidad de la inversión inmobiliaria en el impuesto sobre sociedades: regímenes especiales*, Barcelona: Librería Bosch, S.L., 2010, pág. 20.
[1449] FERNÁNDEZ DE CÓRDOBA, Isabel Juliani, *El mercado inmobiliario: instituciones de inversiones colectiva, entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y una aproximación a los REIT*, *op. cit.*, pág. 14.
[1450] CHAN, Su Han y ERICKSON, John, *Real Estate Investment Trust*, *op. cit.*, pág. 36.

La figura funciona básicamente como un *trust*, el constituyente, generalmente persona jurídica, se convierte en *settlor*, quien nombra un fiduciario, *trustee*, para la administración del patrimonio afecto al objeto de la sociedad[1451], compraventa de inmuebles residenciales, comerciales, industriales, rurales y valores hipotecarios, para su explotación y promoción, incluyendo el arrendamiento, representado el mercado comercial y corporativo los más atractivos para su práctica. Los rendimientos de las actividades llevadas a cabo deben ser distribuidos entre sus participantes, un mínimo el ochenta y cinco por ciento de estos (85%)[1452]; se debe asegurar un número de inmuebles suficientes, la plusvalía de los inmuebles y una cantidad determinada de inversores[1453]. Se trata de una estructura diáfana en cuanto al aspecto fiscal, por medio de la cual pequeños inversores pueden invertir en grandes activos inmobiliarios recibiendo un tratamiento fiscal igual al de haber invertido en un inmueble de manera personal, dígase se establecen mecanismos de exenciones en favor de la sociedad, correspondiéndoles a los socios tributar conforme a los dividendos recibidos[1454].

Los REITs se consideran vehículos idóneos para el fortalecimiento del ahorro y las inversiones colectivas en bienes inmuebles, sin la necesidad de disponer de grandes capitales[1455], brindando seguridad y con ello un margen ínfimo de riesgo. La temática es comprar una participación del dominio de distintos inmuebles, no un inmueble en concreto y de manera completa con todas sus cargas impositivas y responsabilidades[1456]. Por sus características de instrumento seguro, de bajo riesgo, aumento de ganancias, reparto periódico de altos dividendos, además de las significativas concepciones de exenciones fiscales en cuanto a los impuestos

[1451] ORTI VALLEJO, Antonio, "Principios y funciones de las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria. Tipos de inversiones y actividades que pueden realizar en el derecho español", en ORTI VALLEJO, Antonio (Dir.), *Estudio de los fondos de inversión inmobiliaria*, Navarra: Editorial Aranzadi, SA, 2009, pág. 19.

[1452] TAPIA HERMIDA, Alberto J., "Los fondos de inversión inmobiliaria y su vertebración jurídica en España", en ORTI VALLEJO Antonio (Dir.), *Estudio de los fondos de inversión inmobiliaria*, Navarra: Editorial Aranzadi, SA, 2009, pág. 32. En ese mismo sentido, BOUDREAUX, Paul, "REITs and lessons to the learned from the United States credit crisis", en ORTI VALLEJO Antonio (Dir.), *Estudio de los fondos de inversión inmobiliaria*, Navarra: Editorial Aranzadi, SA, 2009, pág. 347. De igual manera, WECHSLER, Steven A., "The Role of REITs in Strategic Investment Portfolios" en SOLETO, Ramón y MCGREAL, Steven (Coords.), *Real Estates Investments Trust in Europe*, New York: Springer Heidelberg, 2013, págs. 44 y 45.

[1453] NASARRE AZNAR, Sergio y RIVAS NIETO, Estela, "La naturaleza jurídico-privado y el tratamiento fiscal de las nuevas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en la Ley 11/2009", *op. cit*., págs. 13.

[1454] CALVO VÉRGEZ, Juan, *Fiscalidad de la inversión inmobiliaria en el impuesto sobre sociedades*, *op. cit*., pág. 20.

[1455] ORTI VALLEJO, Antonio, "Principios y funciones de las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria. Tipos de inversiones y actividades que pueden realizar en el derecho español", *op. cit.*, pág. 16.

[1456] NASARRE AZNAR, Sergio y RIVAS NIETO, Estela, "La naturaleza jurídico-privado y el tratamiento fiscal de las nuevas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en la Ley 11/2009.", *op. cit.*, pág. 14,

inmobiliarios generales, ha logrado una implementación y aceptación mundial[1457] por los que se practica prácticamente a nivel internacional[1458], aun proviniendo del *common law* y representado la necesidad de adecuación a los sistemas de derechos ajenos a esta corriente[1459].

Los REITs, se comprenden además como vehículos favorables para el desarrollo de inversiones extranjeras, y a su vez son estructuras atrayentes de capital foráneo[1460]. Ello es así que a la hora de estructurar un REIT es imprescindible cuestionarse si es capaz de canalizar el ahorro individual y la atracción de inversión extranjera, además de velar por que los mismos contribuyan a la mejora del parque habitacional y a la calidad de las propuestas de viviendas o edificaciones en alquiler. La gran mayoría de los países en uso de la referida figura han optado por su implementación a razón de que constituyen una opción más accesible para la inversión extranjera frente a los fondos de inversión, las inmobiliarias o la inversión directa en inmuebles. Ahora bien, tomando en cuenta que uno de los principales atractivos de esta institución es su tratamiento fiscal, cabe señalar que el mismo dependerá del Estado al que corresponda su tributación, que aunque con diferencias pueden considerarse todos muy afines, contemplando significativas exenciones relativas a los beneficios[1461].

3.6.2 Fideicomiso de inversión y Bienes Raíces (FIBRAS)

En México se implementa un sistema de inversión bursátil fiduciaria sobre el mercado inmobiliario, especialmente sobre el arrendamiento y aprovechamiento de la plusvalía de los inmuebles objeto de la inversión, denominado Fideicomiso de Inversión y Bienes Raíces, mejor conocido por sus siglas FIBRAS. Se trata de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o utilidad del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiación para esos fines. Estos

[1457] NASARRE AZNAR, Sergio y RIVAS NIETO, Estela, "Trust e instituciones fiduciarias. Problemática civil y tratamiento fiscal", (Ponencia presentada en la I Jornada de Derecho Tributario Global que tuvo lugar en el IEF, Madrid, 25 de noviembre de 2004).

[1458] Estados como Alemania, Australia, Bélgica, Brasil, Bulgaria, Canadá, Colombia, Corea, Estados Unidos, Francia, Holanda, Hong Kong, Israel, Italia, Japón, Malasia, México, Nueva Zelanda, Reino Unido, Singapur, Taiwán y Turquía contemplan los REITS como estructuras seguras para la inversión inmobiliaria basada en la gestión de arrendamientos y participación bursátil. En España aunque sobre una estructura distinta se encuentran a través de las SOCIMIS.

[1459] Tal cual los ordenamientos francés y español que han introducido la figura como un tipo societario SIIC y SOCIMI, respectivamente.

[1460] FERNÁNDEZ DE CÓRDOBA, Isabel Juliani, *El mercado inmobiliario: instituciones de inversiones colectiva, entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y una aproximación a los REIT*, *op. cit*., pág. 18.

[1461] CALVO VÉRGEZ, Juan, *Fiscalidad de la inversión inmobiliaria en el impuesto sobre sociedades: regímenes especiales*…, *op. cit*., pág. 66.

cuentan con cierto incentivo fiscal[1462] en pro de fomentar la inversión en el mercado inmobiliario[1463].

Es una estructura novedosa en la que a través de un fideicomiso debidamente estructurado se estimula el desarrollo del mercado inmobiliario por medio de la adquisición de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, logrando la diversificación de inversión en una cartera de inmuebles, minimizando riesgos e integrando a pequeños, medianos y grandes inversores, extranjeros, nacionales, particulares e institucionales en inversiones y proyectos de gran escala. La rentabilidad de esta estructura radica en que los tenedores de certificados bursátiles adquieren el derecho de recibir, por cada certificado, una proporción de los rendimientos generados por el arrendamiento, así como por la compra o venta de los inmuebles que forman el patrimonio del fideicomiso, a los que se suma el aprovechamiento de la plusvalía que generen los mismos[1464].

La normativa mexicana exige a estas estructuras entre tanto: que el fideicomiso se haya constituido de acuerdo a las leyes mexicanas de modo que la fiduciaria sea una institución de crédito residente en México autorizada para actuar como tal; que la finalidad del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles para destinar al arrendamiento, a la adquisición de derechos que generan rendimientos del arrendamiento, u otorgar financiación para los fines anteriormente mencionados; destinar el setenta por ciento (70%) de los bienes que conformen el patrimonio del fideicomiso al arrendamiento; mantener el dominio de los bienes construidos o adquiridos por un período mínimo de cuatro (4) años, posterior a su construcción; que la fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso, para una posterior colocación abierta al público inversor, o bien sean adquiridos por un grupo de inversores integrado por lo menos por diez (10) personas en la que ninguna de ella exceda en su propiedad del veinte por ciento (20%) de la totalidad de los certificados de participación; y distribuir anual entre los participantes o tenedores de certificados bursátiles, al menos el noventa y cinto por ciento (95%) de los beneficios de los resultados fiscales[1465].

Las exigencias mencionadas anteriormente son a razón de que la referida institución jurídica se ofrece al inversor a los fines de fomentar el arrendamiento en el mercado inmobiliario, una estructura eficiente, con atractivos de rendimiento a largo

[1462] ALVARADO ESQUIVEL, Miguel de Jesús, "El fideicomiso en México", *op. cit*., pág. 314.
[1463] SERRANO RUIZ, Norma y RANGEL FERNANDEZ, Ricardo, "Fideicomisos de Bienes Raíces, FIBRAS", (XVIII Congreso Latinoamericano de Fideicomiso (COLAFI), Venezuela 17 de Octubre del 2008), pág. 3.
[1464] SU HAN, Chan y ERICKSON, John, *Real Estate Investment Trust*, Oxford University Press, 2003, p. 36; MEDINA-MORA LÓPEZ, Ignacio, "Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces", Instituto Tecnológico Autónomo de México, Biblioteca Bailléres Jr., 2007, pág. 62.
[1465] Véase los 223 y siguientes de la Ley mexicana del Impuesto sobre la Renta, de fecha 1ero de enero de 2002 artículos. También véase los artículos 187 y siguientes de la Ley sobre Impuesto Sobre la Renta 2017, capítulo III.

plazo, que cuenta con protección contra inflación y exenciones fiscales. Esta estructura ha representado un medio de gran utilidad en cuanto a la activación del mercado inmobiliario mexicano, tanto en cuanto al ofrecimiento de unidades en arrendamiento, como en oportunidades para la inversión bursátil. Una estructura transparente donde los inversores determinan sus aportaciones sin pagos provisionales o gravámenes corporativos directos[1466].

En este mismo sentido, se ofrece un tratamiento impositivo especial de modo que se hace tributar a los inversores de manera individual, liberando a la estructura de fideicomiso de los altos impuestos respecto a los beneficios obtenidos o Impuesto Sobre la Renta (ISR), de manera directa. Dígase, respecto a los ingresos generados por los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso se aplicarán las reglas sobre impuesto sobre la renta para las personas jurídicas, no obstante dichos impuestos se dividirán entre el número de certificados de participación emitidos por la fiduciaria, por lo que corresponderá pagar a cada inversor, de manera individual, según el número de participaciones adquiridas. De tal modo, corresponde a la fiduciaria retener a los tenedores de los certificados de participación el ISR[1467], a razón del monto distribuido salvo que los tenedores se encuentren exentos del pago de dichos impuestos. En los casos en que los certificados estén colocados entre el gran público inversor, corresponderá al intermediario financiero hacer las gestiones de retención del referido impuesto[1468].

Conforme a la experiencia mexicana se trata de un instrumento eficaz que ha sabido reportar retornos positivos para los inversores al combinar las ventajas del sector inmobiliario con las del mercado de valores, constituyendo un medio alternativo en este sector. Dentro de las principales ventajas que ofrecen los FIBRAS se pueden destacar:

a) genera mínimos accesibles, al posibilitar la participación de pequeños inversores en inmuebles que por sí solos representan inversiones cuantiosas;
b) los negocios cuentan con la participación de supervisores, auditores, analistas, calificadoras y un comité técnico profesional, lo cual genera transparencia;
c) los ingresos predecibles son estables;
d) la morosidad se reduce con la presencia de un agente profesional, quien depura y califica a los futuros inquilinos de manera previa;
e) el administrador garantiza el valor de los inversores y el buen término de los flujos de estas inversiones y sus rentas;
f) garantizan una mejor tasa de capitalización;

[1466] SERRANO RUIZ, Norma y RANGEL FERNANDEZ, Ricardo, "Fideicomisos de Bienes Raíces, FIBRAS", *op. cit.*, pág. 3.
[1467] En la actualidad el Impuesto Sobre la Renta, ISR, al que se refiere la normativa mexicana se encuentra fijado en un veintiocho por ciento (28%).
[1468] ALVARADO ESQUIVEL, Miguel de Jesús, "El fideicomiso en México", *op. cit*., págs. 314 y 315.

g) su demanda dispone de un gran campo, destacando los particulares conocedores del mercado, las instituciones recaudadoras de grandes capitales, como los fondos de pensiones y los fondos de inversiones privados, todos atraídos por la transparencia y seguridad que representa la figura del administrador y las características propias de la estructura; y
h) representa un mercado atractivo para los inversores extranjeros.

Ahora bien de igual modo se pueden señalar ciertas debilidades o restricciones, entre estas:

a) se requiere de inmuebles de tipo A, con alto nivel de ocupación, de manera que se dirigen a un público selecto solvente, con lo que se garantizan las rentas;
b) requiere de una legislación fiscal estimulante que no genera cargas a los inversores o tenedores, y
c) la transferencia de los inmuebles al administrador junto con su titularización puede suponer un alto cotos en caso de no contar con exenciones fiscales[1469].

A lo anterior se puede agregar, como elemento atractivo, la fuerte internacionalización que vienen presentado los mercados de valores en los último años, dentro de la globalización económica y la liberalización del mercado internacional[1470], de manera que pudieran representar un nicho de mercado para los inversores extranjeros. En este aspecto, los FIBRAS mexicanos logran suscitar la inversión en bienes raíces a través de la Bolsa Mexicana de Valores, y con ello promover la inversión tanto local como extranjera[1471]. Lo que representa una oportunidad de ampliar el radio de las inversiones extranjeras al mismo tiempo que se ofrecen respuestas a las altas demandas habitacionales nacionales. Por lo que se consideran estos instrumentos con capacidad para contribuir al desarrollo de las economías practicantes.

Ahora bien, a pesar de haberse comprobado que "un FIBRA especializado es un vehículo altamente competente para el sector de la construcción y con capacidad de fortalecerse dentro del sector en el cual se desarrolle, su implementación actual se ha centrado en tres sectores: industrial, comercial y oficinas"[1472], ignorando el sector residencial, bien por sus rígidas normativas o bien por sus controvertida rentabilidad. Es

[1469] SERRANO RUIZ, Norma y RANGEL FERNANDEZ, Ricardo, "Fideicomisos de Bienes Raíces, FIBRAS", *op. cit*., págs. 6-18.
[1470] FERNÁNDEZ DE CÓRDOBA, Isabel Juliani, *El mercado inmobiliario: instituciones de inversiones colectiva, entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y una aproximación a los REIT*, *op. cit*., pág. 5.
[1471] GARCÍA MUÑOZ, Gerardo y FLORES MÁRQUEZ, Luis Antonio, "Un análisis de la evolución de los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS) en México", *Tiempo Económico*, No. 34, 2016, pág. 20.
[1472] GARCÍA MUÑOZ, Gerardo y FLORES MÁRQUEZ, Luis Antonio, "Un análisis de la evolución de los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS) en México", *op. cit.*, pág. 33.

por ello que se propone identificar estrategias e incentivos que permitan dinamizar el desarrollo de estos vehículos en el sector residencial, lo que incluso podría llevarse a cabo a través de leyes especiales relativas al desarrollo de viviendas económicas dedicadas a la renta cuyos promotores se beneficien de un tratamiento fiscal privilegiado, siempre que cumplan con un determinado porcentaje de inversión en vivienda asequible. Pues como se ha dicho estos instrumentos representan una respuesta efectiva a la problemática habitacional a través de la participación del sector privado y el aprovechamiento de la inversión extranjera.

3.6.3 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIS)

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, son sociedades que constituyen un instrumento de inversión, cuyo objeto social principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones[1473]. Fueron creadas en España de alguna manera inspirados en los REITs angloamericanos[1474], por medio de la Ley 11/2009 del 22 de octubre, que posteriormente fue modificada por la Ley 16/2012, sobre medidas tributarias para los períodos impositivos del año 2013. Se trata de un vehículo de inversión en activos inmobiliarios de gran interés para el pequeño y mediano accionista, haciéndole asequible la inversión en activos inmobiliarios de manera profesional[1475], con una cartera de activos diversificada[1476] y disfrutando de una rentabilidad mínima, al exigir una distribución de dividendos a la sociedad en un porcentaje muy significativo[1477]. De manera adicional con el objetivo de asegurar una rentabilidad estable de la inversión de capital se exige que estas sociedades coticen en mercados regulados[1478].

[1473] Artículos 1 y 2 de la Ley española 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, *BOE* No. 259, de 27 de octubre de 2009 Referencia: *BOE*-A-2009-17000.

[1474] CALVO VÉRGEZ, Juan, *Fiscalidad de la inversión inmobiliaria en el impuesto sobre sociedades: regímenes especiales*, *op. cit*., pág. 19.

[1475] NASARRE AZNAR, Sergio y RIVAS NIETO, Estela, "La naturaleza jurídico-privado y el tratamiento fiscal de las nuevas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en la Ley 11/2009", *op. cit*., pág. 35.

[1476] DE SALAS MURILLO, Sofía, "El arrendamiento en el marco del derecho a la vivienda", *op. cit.*, pág. 286.

[1477] RIVAS NIETO, Estela, "Un nuevo vehículo de optimización fiscal: las SOCIMIS", *Crónica Tributaria,* No. 154, 2015, pág. 141.

[1478] TRIGO GARCÍA, Belén, "La supresión de la sociedad pública del alquiler de la vivienda. Balance de su actividad y soluciones alternativas", *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2014, pág. 860. En ese mismo sentido, BUESO GUILLÉN, Pedro-José, "La Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), como instrumento jurídico mercantil para una política del fomento del mercado de alquiler de viviendas", en ALONZO PÉREZ, María Teresa (Coord.), *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, Navarra: Aranzadi, 2018, págs. 94 y 95.

La normativa española en pro de fomentar y activar el mercado inmobiliario, especialmente el subsector de alquiler[1479], en un ambiente profesional, así como a los fines de aumentar la competitividad de los mercados de valores[1480], habilita esta estructura dotada de significativos beneficios fiscales, por lo que del mismo modo exige para su consideración entre tanto: destinar el ochenta por ciento (80%) de los bienes inmuebles que conformen el patrimonio de la sociedad al arrendamiento urbano; que al menos el ochenta por ciento (80%) de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio debe provenir del arrendamiento; distribuir en forma de dividendos entre sus accionistas el beneficio obtenido en cada ejercicio fiscal, conforme a los porcentaje establecido por la ley para cada actividad cien por ciento (100%) de los procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades, cincuenta por ciento (50%) de los derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones con la obligación de reinvertir el reto de las utilidades; los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres (3) años[1481]. Así mismo, conforme a las modificaciones a la normativa, se requiere un capital mínimo de cinco (5) millones de euros.

De manera general, las SOCIMIS se dedican en especial al alquiler de viviendas, a través de la adquisición en propiedad de distintos inmuebles, aunque pudiendo dedicarse a otras actividades afines como reparación, mantenimiento, limpieza y promoción de propiedades, siempre que la renta de estas actividades accesorias a su fin principal, el arrendamiento, no exceda o represente más del veinte (20%) de las ganancias o utilidades percibidas por la sociedad. La estructura a estos fines contempla además la inversión inmobiliaria extranjera, siempre que guarde una naturaleza similar a la de los inmuebles en territorio español y que no se encuentren ubicados en los denominados paraísos fiscales[1482]. Se trata de una estructura ideada para profesionalizar la gestión del arrendamiento de las viviendas y potenciar el alquiler, permitiendo que las personas físicas o entidades puedan invertir en estas sociedades cotizadas[1483].

El tratamiento fiscal de las SOCIMIs, se ha previsto de manera especial, tomando en cuenta que se trata de incentivar la inversión en el mercado de alquiler. Conforme a la Ley 11/2009, estas sociedades tributan al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el impuesto sobre sociedades. Se someten a un gravamen especial del

[1479] MONTLLOR-SERRATS, Joan y PANOSA-GUBAU, Anna M., "La inversión inmobiliaria indirecta en España", *op. cit.*, pág. 41.
[1480] FERNÁNDEZ GIMENO, Jordi, LLOVERA SÁEZ, Francisco Javier y ROIG HERNANDO, Jaume, "Los REITs españoles como vehículo de inversión y financiación de la actividad inmobiliaria: Las SOCIMI", *Revista Intangible Capital*, No. 8, 2012, pág. 313.
[1481] Artículo 3 de la Ley española 11/2009.
[1482] CALVO VÉRGEZ, Juan, *Fiscalidad de la inversión inmobiliaria en el impuesto sobre sociedades: regímenes especiales*, *op. cit*., pág. 34.
[1483] RIVAS NIETO, Estela, "Un nuevo vehículo de optimización fiscal: las SOCIMIS", *op. cit.*, págs. 143-159.

diecinueve por ciento (19%) sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios[1484] cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al cinco por ciento (5%), cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al diez por ciento (10%); tratamiento especial respecto al régimen general español cuyo gravamen va hasta un treinta por ciento (30%)[1485]. Una regla fiscal que para muchos expertos se aleja de la esencia misma de los REITs en los que se inspira este vehículo societario, pues en los primeros la fiscalidad definitiva se traslada a los socios o participantes quedando la estructura en si libre de tributación, mientras que en las SOCIMI se ha procedido con la aplicación de un régimen fiscal especial en el que la tributación recae sobre la propia estructura, con una exención posterior en la renta percibida por los socios de acuerdo a la régimen fiscal de la persona física[1486].

El estudio de las anteriores figuras indudablemente arroja que se trata de una misma estructura adaptada en cada una de las legislaciones contempladas y de acuerdo a sus propias necesidades[1487]. Aunque poseen ciertas diferencias, diminutas, en cuanto a las exigencias de plazos y distribución de dividendos, comparten el objetivo común de fomentar el mercado inmobiliario, especialmente activando la inversión inmobiliaria para el arrendamiento y el producto inmobiliario como una opción bursátil. Aunque uno de los mencionados países practicantes de esta estructura jurídica, no reconozca *per se* la figura del *trust*, fiducia o fideicomiso, España en específico, implementando la figura como vehículo societario, lo ha contemplado como una institución capaz de dinamizar el arrendamiento a razón de su baja tasa de oferta, y con especial tratamiento fiscal, tal cual es característico del *trust*; contradiciendo su desconocimiento de la misma forma que en el caso de los Fondos de inversiones contemplados en su normativa, pues ambas figuras sin duda contienen elementos muy propios del *trust* anglosajón.

El imparable crecimiento e internalización de la economía es evidente, y también lo es que los objetos comerciales no se limitan a las mercancías, por lo que interviene el mercado de valores. Las instituciones de inversiones colectivas (IIC), especialmente las de carácter inmobiliario son las más llamativas, por cuanto se ha visto una contante aparición de estructuras dedicadas a dicha inversión[1488]. Es el caso de los REITs y las SOCIMI, constituyentes de un nuevo método de inversión inmobiliaria, cuyo beneficio principal se sustentan en el tratamiento impositivo y en la cooperación

[1484] Siempre que no se trate de otra sociedad de este tipo o entidad a la que se le aplique la referida Ley No. 11/2009.
[1485] Artículo 9 de la referida Ley 11/2009.
[1486] FERNÁNDEZ GIMENO, Jordi, LLOVERA SÁEZ, Francisco Javier y ROIG HERNANDO, Jaume, "Los REITs españoles como vehículo de inversión y financiación de la actividad inmobiliaria: Las SOCIMI", *op. cit*., pág. 315.
[1487] NASARRE AZNAR, Sergio y RIVAS NIETO, Estela, "La naturaleza jurídico-privado y el tratamiento fiscal de las nuevas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en la Ley 11/2009", *op. cit*., pág. 28.
[1488] RIBES RIBES, Aurora, "El tratamiento fiscal de las instituciones de inversión colectiva en el ámbito internacional", *Crónica Tributaria*, No. 164, 2017, págs. 129 y 143.

económica de una amplia red de inversores. Las referidas instituciones, y sus afines a nivel mundial, permiten captar mayores recursos para destinar al mercado inmobiliario y perfeccionar las competencias financieras. De igual modo ante la internalización de los mercados de valores se hace posible la intervención de inversores extranjeros, gracias además al libre movimiento de capital[1489].

En la República Dominicana, resultaría interesante la implementación de un tipo de estructura similar a las mencionadas anteriormente, ya que cuenta con una normativa que respalda y reconoce la institución jurídica del fideicomiso e incentiva el desarrollo del mercado hipotecario en miras de brindar facilidades de crédito y unidades habitacionales dignas, la Ley 189-11. El alquiler o arrendamiento inmobiliario, residencial, comercial o corporativo, es un tema que requiere tratamiento, potencialización y estímulo para su desarrollo a nivel público y privado por parte de las autoridades dominicanas. Se podría estudiar la adopción en la República Dominicana de una ley similar, o reglamentar un tratamiento especial para el desarrollo de esta modalidad de fideicomiso por vía de la ya vigente Ley 189-11, tomando los aspectos principales de las estructuras señaladas, estableciendo atractivos fiscales, la ventaja del patrimonio autónomo o de afectación únicamente para el desarrollo de viviendas destinadas al arrendamiento, por un plazo mínimo determinado, que podría ser de cinco (5) a diez años (10), y en vista del crecimiento del mercado bursátil local contemplar la cotización en bolsa del producto del arrendamiento y las acciones de dominios reales como una modalidad de la estructura. Aunque ciertamente, podría decirse que la referida Ley ya las contempla de algún modo, al hacer referencia a los fideicomisos inmobiliarios arrendamiento, e incluso otras normas al referirse a los Fondos inmobiliarios de Oferta Pública. No obstante, estos se pueden entender como carentes, ambiguos o deficitarios respecto de los atractivos de las figuras anteriormente revisadas.

Se entiende que podría considerarse una solución alternativa adicional al déficit habitacional que afecta a la República Dominicana, tomar los principales logros de las instituciones mencionadas, en funcionamiento en el Derecho comparado, en cuanto al incentivo a la inversión inmobiliaria para el desarrollo de unidades de calidad y accesibles destinadas al alquiler; y con ello construir un escenario idóneo, aprovechando los medios y figuras jurídicas ya existentes en el marco jurídico dominicano. Para lo anterior, claro está, se requiere la introducción de leyes especiales en materia de alquiler para estos proyectos, pues las leyes dominicanas que rigen esta materia en la actualidad, representan un elemento negativo a su desarrollo, a razón de su antigüedad, rigidez e inclinación a la sobreprotección del inquilino sobre los derechos reales del propietario[1490]. Debe contarse con una norma clara que salvaguarde

[1489] CALVO VÉRGEZ, Juan, *Fiscalidad de la inversión inmobiliaria en el impuesto sobre sociedades: regímenes especiales*, Barcelona: Librería Bosch, S.L., 2010, págs. 15-17.

[1490] El arrendamiento común en la República Dominicana, continúa siendo reglamentado conforme a las necesidades del año 1959, vía el Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 4807 del 16 de mayo de

tanto los derechos de los futuros inquilinos como los derechos de los inversores en vivienda dedicadas al alquiler, de manera que se protejan ambos intereses, para que esta estrategia pueda repercutir de manera positiva en la rehabilitación del parque habitacional dominicano, así como en el aumento de la oferta diversificada de vivienda asequible.

Motivar a los inversores extranjeros al desarrollo de proyectos habitacionales tanto para la venta como para el arrendamiento en la República Dominicana, sobre la estructura de la figura jurídica del fideicomiso podría representar un emprendimiento viable, toda vez que en la legislación dominicana se encuentran los principales elementos de seguridad que persigue la inversión extranjera directa, a lo que se le adicionan los inmensos beneficios otorgados a los desarrolladores de proyectos habitacionales económicos, sean con intervención del Estado o privados meramente. Es por lo que resulta una posible solución o solución adicional a las ya puestas en práctica para contrarrestar el imperante déficit habitacional que afecta al Estado dominicano. El capital extranjero incluso sería capaz de brindar la posibilidad de levantar obras o edificaciones que puedan ofrecerse de manera inmediata y directa, o emprender proyectos a través de estos para impulsar el desarrollo del mercado inmobiliario, fomentando de manera especial el alquiler. De lo anterior que en el capítulo siguiente se propone un modelo de aplicación de la institución del fideicomiso, con el que se pretende configurar el uso de la misma de manera más amplia, ofreciendo distintas opciones de ofertas y la posibilidad de equilibrar el parque habitacional dominicano.

3.6.4 Fideicomisos Inmobiliarios de Oferta Pública (FOP)

En la República Dominicana, tal cual se ha dicho, la Ley 189-11, en su artículo 60, contempla el fideicomiso de oferta pública de valores y productos, que se constituye a los fines de respaldar emisiones de oferta pública de valores realizadas por el fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitido, actividad restringida a las estrictamente estipuladas en la ley y sujeto a las disposiciones de la Ley sobre Mercado de Valores. Conforme con el artículo 131 de la Ley 249-17 “todas las disposiciones referentes a la titularización serán aplicables y complementarias a todos los aspectos referidos a los patrimonios autónomos en procesos de titularización, sean éstos realizados mediante fideicomisos de oferta pública por sociedades fiduciarias o mediante patrimonios separados por sociedades titularizadoras, de conformidad a lo establecido en la Ley de fideicomiso”. Esta modalidad de fideicomisos se encuentra regulada y es supervisada por la Superintendencia de Valores.

1959, sobre control de alquileres de casas y desahucios. Sin duda una restructuración y adecuación a las necesidades actuales contribuirá al desarrollo del mercado inmobiliario y con ello a contrarrestar la deficiencia habitacional que afecta a toda la nación.

Estos fideicomisos se consideraran constituidos en el momento de la suscripción del acto constitutivo del fideicomiso por parte del fideicomitente y el fiduciario, donde se deberá identificar la forma en que operará el fideicomiso, así como que los bienes que se aportan en el momento de su constitución y que respaldarán la emisión de valores de fideicomisos. Estos podrán operar una vez cuenten con la aprobación de la SIV. Los valores de fideicomiso podrán ser: a) valores de participación: que representan derechos o partes alícuotas de participación en el patrimonio del fideicomiso, no tienen un rendimiento fijo, sino que su rendimiento es el resultado de las utilidades o pérdidas que genere el fideicomiso; b) valores representativos de deuda: los que incorporan el derecho a percibir la restitución del capital invertido y de los rendimientos financieros correspondientes, en los términos y condiciones señaladas en el valor respectivo. Estos podrán estar respaldados por bienes inmuebles, por proyectos inmobiliarios u otros bienes y/o derechos.

Conforme a la norma dada por el Consejo Nacional de Valores, que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores, en su artículo 5, solo podrán ser fiduciarios de fideicomisos de oferta pública los bancos múltiples, las asociaciones de ahorros y préstamos u otras entidades de intermediación financiera autorizadas por la Junta Monetaria. Estas entidades, además, conforme al artículo 6 de la referida norma, deberán contar con la autorización de la entidad que lo supervisa, y probar la existencia de un capital mínimo de quince millos de pesos dominicanos con 00/100 (RD$15,000,000.00), para su operación. La entidad fiduciaria que administre los fideicomisos de oferta pública deberá emitir los valores con cargo al patrimonio fideicomitido, conforme a un debido programa, en el que se deben identificar, de manera principal, los siguientes aspectos: a) el periodo de vigencia del programa de emisión; b) la fecha de vigencia de las emisiones, que son independientes de la fecha del programa; c) las características de las emisiones; d) identificación de las emisiones; e) monto global autorizado del respectivo programa; f) los bienes o derechos transferidos al fideicomiso respaldan, de manera global, a todos los valores de fideicomiso emitidos dentro del programa, entre otras. En este mismo sentido, la fuente de pago de los rendimientos de los valores deberán provenir: a) del resultado de las utilidades o pérdidas que genere el fideicomiso; b) de un beneficio fijo o un porcentaje de ganancias del fideicomiso, siempre que seden las condiciones para distribuirlas; y c) de la garantía que el fiduciario otorgue para respaldar los beneficios o rendimientos de conformidad con lo establecido en el párrafo III, literal b) del artículo 31 de la Ley 189-11. Las condiciones de distribución de beneficios o ganancias, y de la garantía que el fiduciario otorgue, serán las establecidas en el contrato de emisión y en el prospecto de emisión. Dichos rendimientos estarán exentos del pago del ISR, conforme al artículo 47 de la referida Ley 189-11.

En la actualidad, en la República Dominicana, existen seis (6) fideicomisos de oferta pública, debidamente registrados, de los cuales cinco son de tipo inmobiliario y uno de bienes y derechos[1491]. La mayoría de los fidecomisos de tipo inmobiliario están orientados al alquiler de oficinas o unidades corporativas, dejando fuera el sector de la vivienda; de lo que se entiende que aunque se poseen los medios legales para fomentar los fideicomisos inmobiliarios basados en el mercado del alquiler de la vivienda, se requiere de atención e incentivos por parte del legislador dominicano, para su correcto desarrollo. Es justo donde se podrían enmarcar los REITS estadounidenses, los FIBRAS mexicanos o las SOCIMIS españolas, que además de contemplar los flujos provenientes del arrendamiento corporativo, incluyen los derivados de los alquileres de las viviendas para la colocación de valores de oferta pública. No obstante, será preciso la introducción de una normativa complementaria que disponga de las reglas de distribución e incentivos, tal cual las experiencias señaladas, pues los fideicomisos de oferta pública dominicanos, constituyen una estructura similar a los mencionados, empero su normativa se inclina a regular los valores de oferta pública de manera general, por lo que se entiende que un tratamiento especial para la emisión de valores respaldados en los flujos de cajas proveniente de las rentas fijas por concepto de alquiler de unidades habitacionales en edificios residenciales podría significar una oportunidades de crecimiento para el mercado de alquiler de vivienda, así como del aprovechamiento de la figura del fideicomiso.

[1491] De acuerdo al informe de la Unidad de Análisis Financiero de la República Dominicana, en su "Estudio sectorial de los fideicomisos en República Dominicana, y su incidencia en materia de lavado de activos", UAF, del año 2017, se encuentran registrados y en operación, en la República Dominicana, los siguientes fideicomisos de oferta pública: a) Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP; b) Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No.02-FP; c) Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Hotel SDH No. 01-FBHD; d) Fideicomiso para la Operación, Mantenimiento y Expansión de la Red Vial Principal de la República Dominicana (RD Vial); e) Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G Patio 01-FU; y f) Un fideicomiso en gestión tramitado por la entidad In Commendam. Conforme a la Calificadora de Riesgo Faller Rate, se trata de fideicomisos dominicanos sin precedentes históricos, conformados de manera principal por plazas o locales comerciales destinados al alquiler. De manera especial, en lo que al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Hotel SDH No. 01-FBHD respecta, aunque ciertamente su actividad se orienta a la explotación de infraestructura turística, continúa siendo al igual que los demás una renta de infraestructura corporativa. Ver: Fideicomiso de oferta pública de valores fiduciarios G-PATIO-FU. Informe de calificación, agosto 2017; Fideicomiso de oferta pública de valores inmobiliarios HOTEL SDH No. 01, Informe de calificación, octubre 2017. www.feller-rate.com.

4 RECAPITULACIONES

1. Del análisis y estudio del presente capítulo se puede inferir, entre tanto, que el fideicomiso latinoamericano es una estructura jurídica inspirada, no adoptada del *trust* anglosajón. Lo que se explica al conocer sus elementos esenciales, características propias, efectos inmediatos y bondades únicas, contempladas en la gran mayoría de estos ordenamientos latinos. Que aunque en su mayoría se trata de legislaciones herederas de los Códigos napoleónicos y propio de sistemas jurídicos con fuertes raíces romanas, dentro de los que se puede enmarcar a la República Dominicana, estos han logrado encontrar la forma de adecuar las características propias del fideicomiso, sin incurrir en contradicciones respeto de sus principios jurídicos o generar conflictos de leyes internas, lo que se puede comprobar, en el caso de la República Dominicana, con la inexistencia de jurisprudencia referente a la naturaleza de la estructura misma.

2. El fideicomiso se ha considerado una estructura jurídica de gran elasticidad y versatilidad, al permitir la organización de cualquier tipo de negocio u operación económica, *inter vivos* o *mortis causa*, conforme a las normativas y a las condiciones económicas y sociales de cada Estado que admite su práctica. La existencia de un sujeto neutro y ajeno al negocio, el fiduciario, que supervise y administre el patrimonio que se ha determinado a un proyecto, garantiza su buen desarrollo y finalización, así como el respaldo a los intervinientes o inversores en caso de no prosperar. A lo anterior, se agrega la distinción más propia y característica de esta figura que es la constitución de un patrimonio autónomo, producto de la transmisión del dominio de los bienes que va del fideicomitente al fiduciario, este primero amparado en la confianza y en las obligaciones personales del segundo en cuanto al cumplimiento de una finalidad determinada. La figura brinda la posibilidad de gestionar negocios con la seguridad de que no serán agredidos por los acreedores personales de las partes; y de igual modo asegura los resultados de los emprendimientos por medio de una estructura que únicamente generará obligaciones para la estructura misma, quedando ajenas las actuaciones independientes de las partes.

3. Con relación al desdoblamiento de la propiedad, es considerado incoherente con los ordenamientos de Derecho civil. Al requerirse la transferencia del dominio de los bienes del fideicomitente al fiduciario, y quedando ambos con derechos sobre los mismos, la experiencia latinoamericana ha dejado claro que no se trata de un desdoblamiento de la propiedad *per se*, sino más bien del nacimiento de un patrimonio especial, que no pertenecerá al fideicomitente, al fiduciario o al beneficiario, hasta tanto se concluya o alcance la finalidad para la que fue creado, por lo que no podrá ser atacado por sus acreedores personales, y que queda afecto únicamente a sus propias obligaciones. De igual modo, destaca que aunque estos bienes queden bajo la titularidad legal del fiduciario, por medio del acto o contrato constitutivo de fideicomiso, el mismo contempla además de la titularidad real de los bienes, responsabilidades personales respecto de la administración y gestión de los mismos.

4. La figura del fideicomiso podría contraponerse a otras figuras ya existentes tales como la compraventa, el mandato, el depósito, la hipoteca, las sociedades mercantiles o simplemente a los contratos y actos de voluntad; no obstantes, aunque ciertamente con cada una de estas instituciones se podrían materializar las actividades principales en las que destaca el uso de la figura del fideicomiso, ninguna de ellas es capaz de brindar y garantizar los resultados que con esta se logran, entre tanto, ninguna otra institución ofrece la existencia de un patrimonio autónomo, afecto únicamente a las actividades propias del mismo; inatacable que dota de seguridad la materialización de macro negocios.

5. En lo que a su gestión respecta aunque, una pequeña parte de los ordenamientos que implementan la figura jurídico-financiera del fideicomiso admiten la posibilidad de que la posición de fiduciario la puedan ocupar tanto personas físicas como jurídicas (Argentina, Costa Rica, Panamá, y Uruguay); sin duda se entiende más segura la elección de la gran mayoría de los ordenamientos latinoamericanos, al inclinarse por limitar esta posición, permitiendo que únicamente se ocupe por personas jurídicas, las específicamente autorizadas por las instituciones correspondientes, principalmente entidades bancarias, financieras o especializadas de manera exclusiva a la gestión de fideicomisos. Lo anterior se justifica en que siendo el fiduciario un profesional de estos negocios dedicará todos sus conocimientos y experiencias al buen rendimiento de la actividad misma del fideicomiso, así como a la obtención de beneficios económicos del patrimonio bajo su gestión; además de contar con gran respaldo económico en cuanto a la garantía de su actuación.

6. Del mismo modo, tomando en cuenta que la naturaleza misma del fideicomiso se centra principalmente en la constitución de un patrimonio autónomo, separado del de sus partes o intervinientes; y que se considera afecto únicamente a las obligaciones derivadas del desarrollo de las actividades requeridas para la materialización de su fin principal, dotarle de personalidad jurídica sería desvirtuar la esencia misma de esta figura (tal cual ha hecho la legislación ecuatoriana, aunque desde una perspectiva figurativa). Es por cuanto, se entiende acertada la consideración de la mayoría de los ordenamientos latinoamericanos de dotarle únicamente de personalidad fiscal especial, considerándole un patrimonio autónomo y exclusivo, cuyas obligaciones se limitan a las contraídas en el desarrollo de la actividad para la que ha sido concebido; y mientras dure el proceso de alcance de su objeto principal, pues la personalidad jurídica se lograra a través del fiduciario.

7. En ese mismo sentido, de manera común una gran parte de los ordenamientos latinoamericanos, entre los que figuran la normativa de la República Dominicana, exigen el sometimiento de los actos de fideicomiso, constitutivos o extintivos, a cierto régimen de publicidad registral, de modo que se disponga de constancia de la existencia de dichos patrimonios especiales y que los mismo adquieran por medio de la publicidad la oponibilidad a terceros. Tal cual se ha dicho en el

desarrollo del tema, se trata de una medida que al exigir el registro público de dichos actos salvaguarda los derechos tanto de los acreedores presentes de las partes, como al mismo patrimonio especial en cuanto a los acreedores futuros de los participantes. Además, dicho registro permite un control de las actividades económicas desarrolladas mediante estructuras de fideicomisos, evitando ilicitudes u operaciones fraudulentas.

8. De lo dicho hasta el momento, y que se sostiene, el fideicomiso puede ser utilizado para un sin fin de actividades, aunque en la práctica se distinguen principalmente los fideicomisos de planificación sucesoral, los filantrópicos, culturales y educacionales, los de administración, de garantía, de valores y productos de oferta púbica, los públicos, de inversión y los inmobiliarios, sin ser esta lista limitativa. Cada uno de estos tipos de fideicomisos al contar con las características propias de la figura gozan de la particularidad de considerarse patrimonios especiales y por lo tanto se considera que los mismos pueden utilizarse como un atractivo a la inversión privada, nacional o extranjera, siendo la seguridad y las facilidades de financiación sus principales atrayentes. Del mismo modo, se entiende posible y positiva la combinación de las propiedades de los fideicomisos de inversión, administración, público e inmobiliario para, a modo de lianza público-privada, lograr mitigar las deficiencias habitacionales que afectan a la República Dominicana.

9. Tomando en cuenta, además, el tratamiento especial contributivo de los fideicomisos de inversión inmobiliaria ofrecidos por la gran mayoría de los ordenamientos latinoamericanos como incentivo al desarrollo habitacional, al que se suman las entidades de recaudación tributaria dominicanas; junto a las bondades de reducción de costo que representan las estructuras de fideicomiso y la posibilidad de participación de inversores que garantizan la financiación de estos emprendimientos para los desarrolladores de proyectos habitacionales, se entiende que este constituye un instrumento idóneo para la creación de estructuras colaborativas capaces de contrarrestar las precariedades habitacionales existentes en la República Dominicana, lo que permitiría mejorar las condiciones de vida y el acceso a la vivienda a la sociedad; y a la vez representar un campo de inversión atractivo para el sector privado, local o extranjero.

10. De todas las bondades destacadas es importante señalar, además, la economía procesal que ofrecen las estructuras de los fideicomisos, esto en cuanto a la solución de conflictos por medio de las acciones extrajudiciales. Tomando en cuenta que al reposar los bienes en poder de un sujeto ajeno a la negociación, el fiduciario, y con instrucciones para asegurar el buen funcionamiento del proyecto o en dado caso de garantizar las inversiones, el mismo podrá pagar directamente a los acreedores del fideicomiso o devolver a cada participante, de acuerdo al capital disponible, sus determinadas aportaciones que de ser positivo incluso acarrearía los beneficios resultantes de las inversiones realizadas por el fiduciario, todo lo anterior conforme a

las estipulaciones del acto constitutivo de fideicomiso y sin la necesidad de extendidos procesos judiciales.

11. Por ello se entiende que el fideicomiso inmobiliario, con participación extrajera activa en todas sus vertientes, podría significar una revolución positiva dentro del mercado inmobiliario dominicano, siempre que se amplíe su explotación y se consideren otros modelos de negocios novedosos posibles de estructurar mediante la versátil figura del fideicomiso, tal cual los REITs estadounidenses, FIBRAS mexicanos, o SOCIMIS españolas. Un desarrollo más activo de emprendimientos inmobiliarios bajo la figura del fideicomiso, tanto dedicados a la venta, como a la obtención de rentas mediante el mercado de alquileres, significaría una óptima reducción del déficit habitacional que afecta al país, proporcionando, así mismo, un parque habitacional más eficiente y haciendo frente a las construcciones informales. Todo lo anterior, además, podría significar la entrada de capital extranjero para el desarrollo del parque habitacional, lo que repercutiría en el desarrollo económico del Estado, mejoraría la calidad de las infraestructuras nacionales y ampliaría, además de diversificar, la oferta habitacional como respuesta a la alta demanda existente.

CAPÍTULO V
PROPUESTA DE PROYECTO DE INCENTIVO A LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EXTRANJERA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES DE BAJO COSTO

1. PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO

La República Dominicana, en la actualidad, se encuentra afectada por un marcado déficit habitacional, de índole cualitativo y cuantitativo, el cual converge en un parque habitacional privado incapaz de responder a las altas demandas de viviendas. Dolencias que, como se han señalado en el Capítulo primero de esta tesis doctoral, se atribuyen principalmente a los niveles de pobreza que afectan la población, los bajos salarios, las escasas oportunidades de acceso a la financiación bancaria, los insuficientes mecanismos de control del crecimiento de los asentamientos informales y la mala calidad de las viviendas autoconstruidas[1492]; y las débiles políticas públicas en materia de vivienda. Sin duda, el parque habitacional dominicano requiere de inversión, dinamización e introducción de mecanismos novedosos que permitan su recuperación, junto a la optimización del Derecho a la vivienda digna, al tiempo que dinamicen la economía del Estado. Todo lo anterior será únicamente posible con la implicación del Estado, auxiliado por el sector privado, así como por el desprendimiento de los arraigos tradicionales respecto a la vivienda, así como la estructuración gradual en cuanto a las formas de tenencia.

En el transcurso de este estudio, además, se ha podido identificar la existencia de un marco legal dominicano, en materia de inversión extranjera, relativamente antiguo, mejorable y propicio a potenciales regulaciones para su adecuación a los nuevos tiempos. Discutible o no, la inversión extranjera representa una importante fuente de capital, capaz de desarrollar áreas deprimidas en los Estados receptores, más aun tratándose de Estados catalogados como en vía de desarrollo, donde los fondos internos son insuficientes para responder a las necesidades básicas o principales. Los beneficios de la especialización de la inversión, se pueden considerar como comprobados, especialmente cuando se enfocan en las áreas de dificultad de desarrollo dependientes únicamente de fondos nacionales, públicos o privados, que además no poseen las tecnologías requeridas o el conocimiento de las estrategias que más favorecen a su desarrollo. Ahora bien, para llamar la atención de los inversores extranjeros, o propiciar la participación de este grupo en actividades de desarrollo nacional, igual debe disponerse de mecanismos que permitan garantizar sus inversiones. Desatancando que la República Dominicana, si bien presenta una política abierta a la inversión extranjera, se encuentra rezagada en cuanto a la aplicación de mecanismos de protección de la inversión en equilibrio con los intereses y facultades del Estado.

[1492] GILBERT, Alan, "La vivienda en América Latina", *op. cit.,* pág. 23.

Ciertamente, dicho Estado dispones de acuerdos bilaterales de inversión y forma parte de importantes integraciones económicas; sin embargo, hace falta una delimitación clara de sus políticas de seguridad en materia de inversión extranjera, tanto para el Estado como para el inversor, así como delimitar las áreas de preferencia como se ha visto en los capítulos II y III.

El sistema jurídico dominicano, netamente civilista, cuyas fuentes principales han sido los códigos napoleónicos, con posteriores reformas de acuerdo a las necesidades propias de la nación, se ha mostrado abierto al reconocimiento e implementación de figuras novedosas, generalmente de índole civil y mercantil, destacándose la relativa reciente incorporación del fideicomiso como figura jurídica hábil para la estructuración de cualesquier tipo de negocios conforme a la ley. De manera especial, se ha encontrado en el fideicomiso, la posibilidad de estructurar negocios inmobiliarios, públicos, privados o mixtos, a través de los cuales se desarrollan proyectos residenciales de bajo costo destinados a la venta. Ello es así que conforme al Decreto No. 241-14[1493] "la vivienda constituye uno de los objetivos principales de desarrollo conforme a la estrategia nacional, siendo el interés supremo del Estado facilitar el desarrollo de proyectos habitacionales que contribuyan a la reducción del déficit habitacional que afecta el país". En este sentido, se ha dictado la Ley 189-11, que procura hacer posible la producción, financiación y adquisición de vivienda de bajo costo, por medio de mecanismos de flexibilización e incentivos fiscales tanto para los desarrolladores como para los adquirentes de las unidades resultantes.

Por otra parte, esta novedad jurídica, además de concentrarse en una única forma de tenencia, la vivienda en propiedad, se ha centrado en el mercado privado local, limitándose la participación extranjera en estos emprendimientos que no podrá sobrepasar del cincuenta por ciento (50%) del capital destinado a los emprendimientos inmobiliarios beneficiarios de las estimulaciones fiscales y procedimentales de acuerdo a la norma[1494]. Como se ha dicho, la figura del fideicomiso, representa un importante catalizador del mercado inmobiliario en la República Dominica, con positivos y notables resultados desde el inicio de su aplicación, lo que se entiende no debe limitarse en cuanto a la actividad o modalidad de desarrollo inmobiliario, ni a razón de los inversores participantes. La figura del fideicomiso ofrece una estructura propicia para la organización de todo tipo de negocio inmobiliario, compra, venta, reforma, renta, renta con opción a compra, titularización, así como otros tipos de estructuración de negocio; por lo que a través de esta figura pueden dilucidarse proyectos públicos, privados o mixtos, compuestos por inversores nacionales o extranjeros, tanto para la inversión

[1493] Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 241-14, para la constitución del Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (VBCRD), de fecha 16 de julio de 2014. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10765.

[1494] Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 359-12, Reglamento para la acreditación de proyectos de vivienda de bajo costo, de fecha 16 de julio del 2012. Publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10684.

directa como para la indirecta, respecto de negocios de largo plazo, como la obtención de plusvalías o venta de unidades; como para negocios a corto plazo, como la renta de unidades e incluso la emisión de títulos valores amparados en los créditos de arrendamientos.

Las naciones latinoamericanas más experimentadas en el uso del fideicomiso, tales como Argentina, Brasil, Colombia, México[1495] y Panamá, han hurgado entre las propiedades de esta figura y sus abundantes beneficios para el sector inmobiliario, de manera que más allá de la estructuración de proyectos inmobiliarios de bajo costo para la venta, también han considerado, abarcado y regulado el desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados al alquiler, o de manera especial entidades dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles. De lo anterior es de donde surge proponer la expansión del uso y estímulo de la institución del fideicomiso inmobiliario en la República Dominicana, de manera que la misma no se limite al desarrollo de viviendas económicas para la venta, y en un entorno económico local; sino que se diversifique explorando el desarrollo de proyectos de vivienda de bajo costo destinados al alquiler, proyectos económicos de alquiler con opción a compra, proyectos privados de renta de vivienda con subsidio público, viviendas públicas en alquiler, entre otras variantes[1496]. Para lo cual resulta imprescindible la participación del sector público, la aplicación de una adecuada regulación normativa, así como estímulos administrativos, económicos o fiscales tales como los aplicados a los fideicomisos constituidos para la promoción de proyectos inmobiliarios de viviendas de bajo costo, regulados por la Ley 189-11.

Tal y como se ha comentado en el Capítulo cuarto de este estudio, la institución del fideicomiso ha servido además para la estructuración de grupos profesionales dedicados al arrendamiento de bienes inmuebles y/o a la compra y venta de los mismos aprovechando el alza del mercado o plusvalía. En distintas partes del mundo se han ido desarrollando, identificado principalmente como *Real Estate Investment Trust (REITs)*, los fideicomisos de inversión inmobiliaria, de origen angloamericano, dedicados al alquiler; los Fideicomiso de Inversión y Bienes Raíces, mexicanos mejor conocido por sus siglas FIBRAS, inspirados en los primeros; o las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), españolas que aunque ajenas a la figura del fideicomiso y su concepción jurídica, se consideran similares en cuanto a los objetivos perseguidos, su regulación e incentivos. Estructuras que en pro de dinamizar el mercado del arrendamiento de inmuebles comparten requisitos y beneficios afines. Entre los requisitos principales pueden señalarse:

[1495] SANZ, Laura, "El mercado residencial de México se abre a la inversión española", *Diario El Mundo*, Abril de 2005.

[1496] ALGUACIL DENCHE, Aitana, ALGUACIL GÓMEZ, Julio, ARASANZ DÍAZ, Juan, FERNÁNDEZ EVANGELISTA, Guillem, PANIAGUA CAPARRÓS, José León, OLEA FERRERAS, Sonia, *et. al., La vivienda en España en el siglo XXI*, Madrid: Cáritas Española Editores, 2013, pág. 66.

a) que la constitución del fideicomiso o sociedad, en el caso de España, se lleve a cabo de conformidad con la ley del país en el que se desarrollan;
b) que la administración del patrimonio o la gestión de la titularización repose a cargo de una institución autorizada[1497];
c) que el objetivo principal del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinadas al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes;
d) que un porcentaje del capital, fijado por la norma, se dedique exclusivamente a la inversión en inmuebles;
e) que se reparta entre los intervinientes un determinado porcentaje de los beneficios, cuanto menos anualmente;
f) que los bienes inmuebles permanezcan en régimen de alquiler por un plazo mínimo determinado por la norma;
g) que exista la posibilidad o requerimiento de emisión o colocación de certificados de participación bursátil entre el gran público inversor, entre otros[1498].

En cuanto a los beneficios, pueden destacarse:

a) el aprovechamiento de sistemas económicos de escala;
b) la posibilidad de estructurar negocios sobre un vehículo asociativo sin igual para el emprendimiento de proyectos inmobiliarios;
c) la generación de seguridad, transparencia y confianza para los inversores, al ofrecerse un negocio gestionado por un administrador profesional, neutro e imparcial respecto a los participes;
d) el incremento de los rendimientos frente a la reducción de los riesgos propios del mercado inmobiliario;
e) la confidencialidad o desvínculo del capital invertido y el capital personal del inversor, pues los inmuebles figuran en dominio del fiduciario o de la propia estructura ajenos a contingencias de cualquier alternas;
f) la posibilidad de emisión o colocación de certificados bursátiles que permitan financiar los proyectos y acrecentar el capital; y
g) el disfrute de importantes beneficios fiscales, liberando a la estructura de complejos procedimientos u obligaciones tributarias, por lo general, a través de la tributación directa socios o participantes.

[1497] GARCÍA MUÑOZ, Gerardo y FLORES MÁRQUEZ, Luis Antonio, "Un análisis de la evolución de los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS) en México", *op. cit.*, págs. 22 y 23. Explican que el fiduciario que administre este capital ha de ser una institución autorizada, generalmente bancaria que cuente con un sólido respaldo institucional para dar certeza y seguridad a los inversores". Lo que sustenta nuestra teoría de que los fiduciario por excelencia han de ser instituciones financieras autorizadas con solvencia probada.
[1498] DOMÉNECH, Pablo, "Las SOCIMI: ¿Por qué se han convertido en el vehículo estrella del sector inmobiliario?", Instituto de Estudios Financieros, nota técnica, No. 33, 2018, págs. 1-10.

Podría decirse que la Ley dominicana 189-11 ha contemplado estas estructuras de fideicomisos inmobiliarios dedicadas al arrendamiento, pues en su artículo 58 establece que "los fideicomisos de inversión inmobiliaria 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,* los que adicionalmente, pueden adquirir bienes raíces para la generación de plusvalías". Precepto que de fusionarse con los artículos 60 y 62 de la referida norma; "son fideicomiso de oferta pública de valores y productos los constituidos con el fin ulterior y exclusivo de respaldar emisiones de oferta pública de valores realizadas por el fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitido"; y "se podrán constituir otras clases de fideicomisos, los cuales estarán sujetos a las disposiciones de la presente ley", respectivamente, podrían ofrecer el espacio jurídico para estructuraciones de este tipo de fideicomisos. Empero se encuentran recogidos en la norma de una forma muy ambigua y sin las distinciones o especialidades que se brindan a los emprendimientos inmobiliarios de desarrollo de unidades económicas para la renta, tal cual las contempladas en el título tercero, artículo 129 y siguientes, de dicho marco normativo.

De manera específica, se propone la regulación de proyectos inmobiliarios de bajo costo con participación extranjera, a través de la figura del fideicomiso inmobiliario como herramienta competitiva y atrayente de capital[1499], en distintas categorías, venta, renta o renta con opción a compra[1500], en pro de dinamizar el sector,

[1499] HERRERA ACEVEDO, José Adolfo, "Vivienda y fideicomiso", *Listín Diario,* 22 de abril de 2013.

[1500] El Decreto legislativo peruano No. 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, de fecha 17 de julio del año 2015, al respecto ha planteado un modelo atractivo, contemplado en su artículo 10, el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción a compra; "entendido como aquel donde las partes acuerdan que, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo a la vivienda, por el pago de una renta convenida y de los conceptos complementarios, teniendo el arrendatario derecho a ejercer la opción a compra del inmuebles de acuerdo al procedimiento establecido". Un contrato para el que se exige: sea escrito, se fije el precio de la opción de compra del inmueble, se registre ante las autoridades competentes (evitando con ello la inscripción de otros actos de disposición del inmueble), aunque el arrendador puede ceder sus derechos sin autorización del arrendatario, siempre que dicha cesión vaya orientada al cumplimiento de sus obligaciones con este. Es importante señalar que la referida normativa no considera el pago de las rentas como aportes al valor fijado para la venta, por lo que el arrendatario ocupa la posición de un simple inquilino, a excepción de que posee un derecho de preferencia para la compra con un precio previamente pactado, aprovechando, de ejercer su derecho, el disfrute de las plusvalías y en muchos de los casos el historial de pago que le podría llevar a la obtención de una financiación hipotecaria. En ese mismo sentido, la normativa aclara que de no ejercerse la opción de compra por parte del arrendatario, o en caso de que este no cumpliera las condiciones mínima para su ejercicio, ello no conllevaría la devolución de las sumas entregadas en calidad de arrendatario, a razón de que los pagos realizados no se consideran pagos para la adquisición del inmuebles, sino pagos por el disfrute del inmueble dado en arrendamiento en el tiempo estipulado, debiendo el inquilino entregar el inmueble en perfecto estado y conforme lo convenido, pues este es responsable del uso respondiendo por los daños que pudiere causarle desde el momento en que lo recibió del arrendador y hasta que haya completado sus devolución. Por otra parte, la referida normativa, en su artículo 12, contempla el llamado contrato de arrendamiento financiero (*leasing)* de inmuebles destinados a la vivienda, considerado como "aquel mediante el cual el arrendador financiero financia el acceso del arrendatario al uso del inmueble

inyectar capital extranjero y ofertar unidades habitacionales asequibles. Permitiendo, además, subdividirse la participación extranjera en actividades de inversión directa, participación activa como sujeto parte o constituyente de los emprendimientos, o inversión indirecta, participación pasiva como la adquisición de certificados o títulos de participación de los emitidos por un fideicomiso dedicado a la renta de unidades habitacionales, con su debida regulación y tratamiento fiscal especial. En ese mismo sentido, se propone la participación del sector público, en sociedad con el sector privado, nacional o extranjero, para el desarrollo de proyectos residenciales económicos, además de la venta, destinados a la renta o renta con opción a compra de las unidades, estructurados mediante fideicomisos, incluso para los cuales el Estado podría gestionar subsidios al alquiler acorde a parámetros establecidos[1501]. Este

---

para destinarlo a la vivienda, mediante el pago de cuotas periódicas, y con opción a favor del arrendatario de comprar dicho bien por un valor pactado". Siguiendo el modelo de los contratos de *leasing* el arrendador financiero, una entidad autorizada, adquiere la propiedad del inmueble para ceder su uso al arrendatario, siguiendo las mismas exigencias de forma que para los contratos de arrendamiento de vivienda con opción a compra anteriormente mencionados; en caso de exigirse un prima el arrendatario podría recurrir a los bonos de las instituciones públicas encargadas de la vivienda. Según esta modalidad, el arrendatario recibe el inmueble para usarlo como vivienda por un periodo determinado, teniendo a su cargo el pago de una cuota periódica determinada, con el derecho ejerce la opción a compra por el precio pactado al vencimiento del contrato. Modelos que podrían resultar interesante estudiar, para una posible implementación en el mercado del arrendamiento de vivienda de la República Dominicana, pues además de contemplar elementos garantitas para los inversores propietarios de las viviendas dadas en arrendamiento, ayudaría a la formalización del mercado, colaborando de manera indirecta en otros sectores económicos a nivel nacional. A lo anterior se pude agregar que de gestionar por medio de modelos fiduciarios, de igual modo podrían resultar atractivos para inversores y adquirentes. Por otra parte, podría contemplare incluso la posibilidad de que para los arrendamientos financieros con opción de compra estructurados bajo fideicomisos de vivienda de bajo costo, con participación pública privada, de manera excepcional, al menos un porcentaje de las cuotas entregadas como pago de la renta en el periodo de arrendamiento del contrato se consideren parte del pago del precio acordado en caso de ejercer el derecho a compra, únicamente, condicionado al buen desarrollo del historial de pago.

[1501] Por ejemplo conforme al Real Decreto español No. 2066/2008, de fecha 12 de diciembre del año 2008. Por el que se regula el plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, establece parámetros para otorgar subsidios de alquiler, entre los que destacan: a) ingresos que no excedan de 1.5 veces el indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces a efectos del acceso en propiedad a la vivienda; b) personas que acceden por primera vez a la vivienda, c) jóvenes, menores de 35 años, d) personas mayores de 65 años, e) mujeres víctimas de la violencia de género, f) víctimas del terrorismo, g)afectados por situaciones catastróficas, h) familias numerosas, i) familias monoparentales con hijos, j) personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo, k) personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso, l) ppersonas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo, y m) otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social. Los beneficiarios de subsidios al alquiler no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda, no haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual; los beneficiarios no podrán ser socio o partícipe de la persona jurídica que actúa como arrendador. Las unidades asignadas sólo podrán acogerse a la financiación para uso propio y deberán destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino. En cuanto a la cuantía y gestión del subsidio al pago del alquiler propuesto, la referida normativa española, señalada como modelo, dispone que: a) se fijará en una cuantía máxima anual del cuarenta por ciento (40%) de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de tres mil doscientos euros (3.200€) por vivienda; b) la duración máxima de esta subvención será de 2 años, siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda; c) no se podrá acceder nuevamente a esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento, con independencia de la fecha de concesión de otras ayudas; y d) la

planteamiento podría incluso sentar precedentes financieros para los adquirentes que alcanzaren posteriores financiaciones para la adquisición de las unidades. Además, de ser el Estado el fideicomitente principal de los proyectos residenciales destinados al arrendamiento económico o subsidiado, superaría el estancamiento de la vivienda en propiedad y cumpliría sus obligaciones constitucionales de garantizar el Derecho a la vivienda digna, sin la necesidad de que el Estado se desprenda de gruesas sumas o presupuestos, pues las edificaciones se considerarían activos públicos generadores de rentas[1502].

Los anteriores planteamientos incluso pueden resultar un acatamiento e iniciativa novedosa en relación y cumplimiento de los compromisos, nacionales e internacionales, del Estado dominicano, respecto al establecimiento de políticas públicas habitacionales efectivas, conforme a la Ley 1-12[1503] y los acuerdos Hábitat III[1504]. Tomando en cuenta que mediante los referidos instrumentos se procura "mantener y reforzar las políticas públicas con instrumentos novedosos para el desarrollo de viviendas de clase media e interés social**.** La promoción de alianza público-privado como método de garantizar el acceso a vivienda; la generación de soluciones accesibles a un gran segmento de la clase media impactando favorablemente el déficit habitacional[1505], así como fortalecer la seguridad jurídica, la calidad regulatoria y la gestión como medio para viabilizar las inversiones en el sector*"*. Lo que a su vez suponen grandes ventajas para los adquirientes o usufructuarios de las viviendas resultantes y el desarrollo urbano de las principales ciudades del país.

Ahora bien, todo ello se propone con la previsión de que estos incentivos a la explotación de los instrumentos jurídicos financieros para la inversión inmobiliaria, de los que se pueden auxiliar los inversores extranjeros, disponibles dentro del marco jurídico dominicano, deben sentarse sobre la base de firmes políticas regulatorias financieras. Pues, en la competencia por la atracción de capitales e inversiones inmobiliarias que contribuyan al acrecimiento de las economías receptoras, los Estados tienden a pasar por alto las desventajas o posibles impactos negativos de la intervención del capital extranjero en sus económicas. Pues, no es un secreto que las inversiones

---

subvención se hará efectiva al beneficiario a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento. Lo que podrían servir de ejemplos para el desarrollo de programas de subsidios al alquiler en la República Dominicana, de acuerdo a los instrumentos jurídicos y a los recursos disponibles.

[1502] El Estado podría, también, adquirir las edificaciones y gestionar las unidades habitacionales a través de agencias públicas adscritas al Instituto Nacional de Vivienda o a un Ministerio de Vivienda, mediante el cual se puedan administrar los alquileres públicos. Estos alquileres podrían regularse de manera especial, introduciendo modificaciones a las leyes de arrendamiento urbano que rigen la materia.

[1503] Ley No. 1-12, sobre la Estrategia Nacional de Desarrollo de la República Dominicana hasta el año 2030, de fecha 25 de enero del 2012. Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10656.

[1504] Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III, Quito, octubre, 2016.

[1505] ZALDÍVAR DEL ÁGUILA, Rodrigo y CASTILLO VIGIL, Paola, "Llegando al fondo de la inversión inmobiliaria: lo nuevo en FIBRA y FIRBI", *Themis Revista de Derecho,* No. 72, 2018, pág. 177.

inmobiliarias internacionales, por lo general, se asocian a la generación de burbujas especulativas y fuga de capital[1506]. Es por cuanto, el Estado deberá prever medidas financieras y jurídicas para evitar que se produzcan este tipo de crisis, lo que podría desestabilizar su economía[1507]. Por tanto, se insiste en que se deben controlar los incentivos y promover las inversiones de acuerdo a las necesidades nacionales, de manera que las inversiones que disfruten de incentivos cumplan, cuanto menos, con una determinada función social.

En el caso de la República Dominicana, para poder lograr el esquema propuesto se han identificado preceptos importantes que deben regularse, reformarse o introducirse en su marco normativo. En la figura 36 se hace una revisión de los elementos que existen, aquellos que aun existiendo se consideran insuficientes y los que hacen falta introducir para lograr un optimo funcionamiento diversificado de los fideicomisos inmobiliarios, especialmente los dedicados a viviendas de bajo costo, y que estos, a su vez, repercutan de forma positiva en la reducción del déficit habitación que afecta al país. En la siguiente figura se presenta un esquema de los elementos necesarios para lograr el modelo de fideicomiso inmobiliario propuesto, diversificado, para el desarrollo de vivienda de bajo costo, según debería contemplarse en la Ley 189-11 o una Ley especial que regule los fideicomisos dedicados al arrendamiento o REITs dominicanos.

[1506] ALGUACIL DENCHE, Aitana, ALGUACIL GÓMEZ, Julio, ARASANZ DÍAZ, Juan, FERNÁNDEZ EVANGELISTA, Guillem, PANIAGUA CAPARRÓS, José León, OLEA FERRERAS, Sonia, *et. al.*, *La vivienda en España en el siglo XXI, op. cit.*, pág. 104. En ese mismo sentido, PAREJA EASTAWAY, Montserrat y SÁNCHEZ MARTÍNEZ, María Teresa, "El mercado de vivienda en España la necesidad de una nueva propuesta", en NASARRE AZNAR, Sergio (Dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Madrid: Edisofer, S. L., 2011, pág. 37.

[1507] DAHER, Antonio, "Fondos inmobiliario y riesgo urbano", *Revista de urbanismo*, No. 29, 2013, págs. 32 y 41.

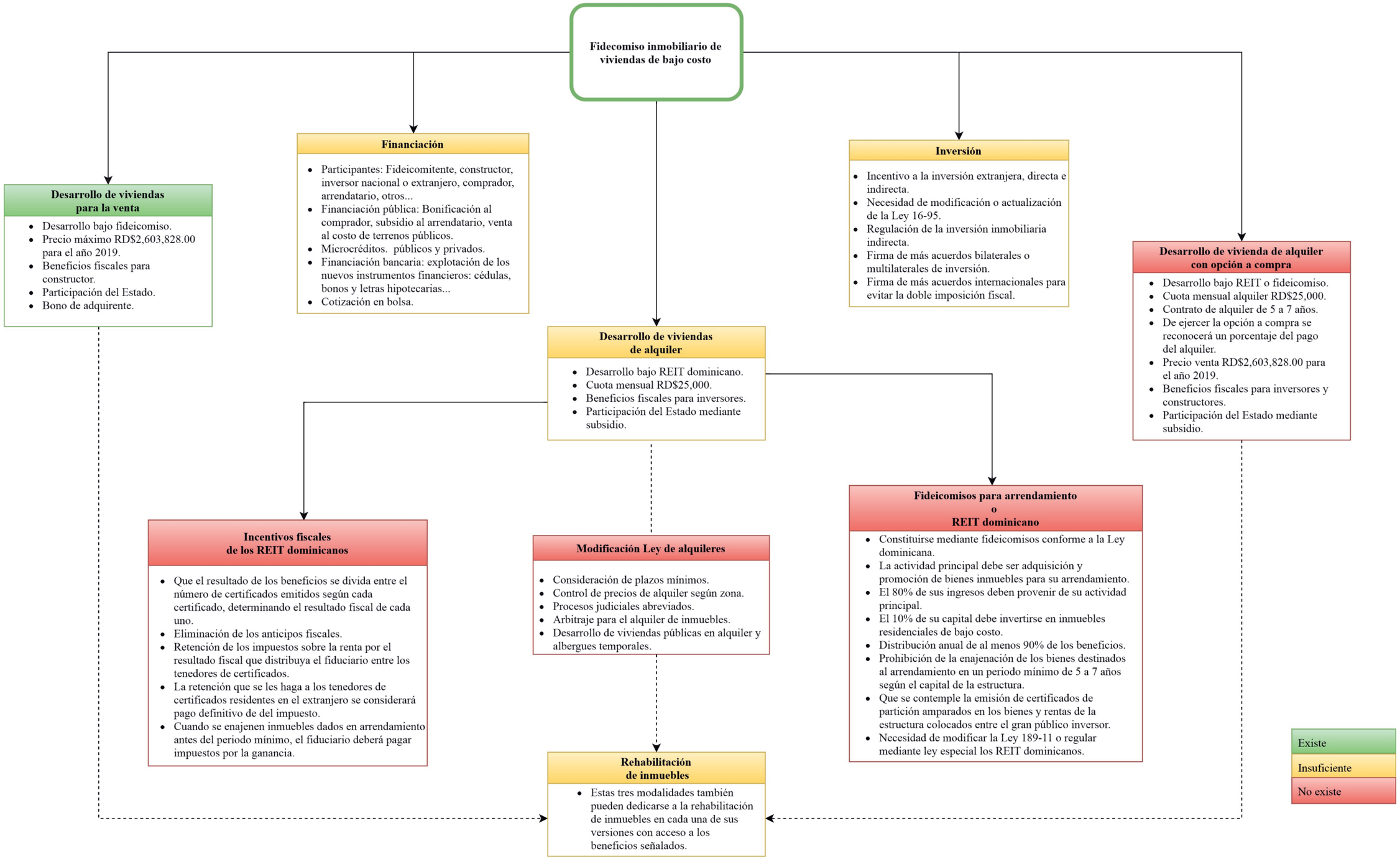


Figura No. 29. Propuesta de regulación de los fideicomiso para la viviendas de bajo costo.
Fuente: autoría propia.

2. PROYECTO DE FOMENTO DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EXTRANJERA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

2.1 Estructura del proyecto

Planteamos dividir la inversión inmobiliaria, con fines de desarrollo nacional, en dos grupos, en el primer grupo aquellas inversiones inmobiliarias de participación mixta, público-privada, nacionales o extranjeras, dedicadas a la promoción y desarrollo de proyectos habitacionales de bajo costo para la venta, estructurados sobre la figura del fideicomiso; y en el segundo grupo aquellas inversiones mixta, público-privada, nacionales o extranjeras, dedicadas al arrendamiento de unidades habitacionales de bajo costo, con una posible sub-modalidad de arrendamiento con opción a compra u otras formas de tenencia, siempre que se cumplan las condiciones dictadas por la norma dominicana[1508] y los Tratados internacionales respecto de la inversión extranjera. En cuanto al primer grupo, se entiende que la Ley 189-11, dispone de los medios óptimos para su funcionamiento, y que incluso los emprendimientos completados por medio de esta estructura pueden clasificarse de exitosos; quedando pendiente únicamente el incentivo a la participación del sector privado extranjero, explorando la participación del Estado como sujeto privado y la intervención de un fiduciario en un negocio netamente privado. Por su parte, el desarrollo del segundo grupo de inversión dependerá de la posibilidad de poder equiparar o crear regulaciones especiales para las inversiones inmobiliarias dedicadas al arrendamiento de unidades habitacionales de bajo costo abiertas a la participación extranjera. Una regulación especial que incentive el desarrollo del mercado de alquiler, de forma general, y que de manera especial contemple estimulaciones para el desarrollo del mercado de alquiler u otras modalidades que permitan el acceso a la vivienda económica.

Haciendo una simulación, basada en el título tercero de la ley 189-11, donde se establecen las disposiciones relativas a las viviendas de bajo costo, concentrada en la producción y venta de unidades habitacionales económicas e incentivando en su lugar el desarrollo y promoción de viviendas económica para el alquiler, opciones de futuras compras u otras opciones de desarrollo de viviendas; podría plantarse una disposición especial de la siguiente manera:

- **Artículo Primero:** Proyectos para el arrendamiento de viviendas de bajo costo. Los proyectos para el arrendamiento de viviendas de bajo costo, son aquellos proyectos de soluciones habitacionales, con participación de los sectores públicos y/o privados, nacionales o extranjeros, cuyas unidades tengan un precio de arrendamiento igual o inferior a la suma de veinticinco

[1508] Dentro de esta subdivisión también podría contemplarse la rehabilitación de viviendas calificadas como recuperables cuyo destino sea la renta o renta con opción a compra. Incluso, también podría contemplarse esta subdivisión de rehabilitación de viviendas económicas para el primer reglo, aquellas destinadas a la venta de manera directa.

mil pesos dominicanos[1509] (RD$25,000.00)[1510], monto que será ajustado anualmente por inflación conforme a las disposiciones del artículo 327 del Código Tributario de la República Dominicana, y mediante los cuales se facilita el acceso de la familia a una vivienda digna, en sus distintas formas de tenencia. Los proyectos para el arrendamiento de viviendas de bajo costo podrán beneficiarse del desarrollo y aplicación de los instrumentos legales, financieros y fiscales previstos en la ley 189-11, a fin de incrementar los recursos disponibles para la financiación de los mismos y su infraestructura, así como para poder reducir los costos de las viviendas.

- **Artículo Segundo:** Acreditación de los proyectos para el arrendamiento de viviendas de bajo costo. La acreditación de los proyectos para el arrendamiento de viviendas de bajo costo, calificados como tal, podrán disfrutar de los incentivos previstos por la ley 189-11, la misma será realizada por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) o la institución rectora en materia de vivienda, conforme el procedimiento que se establezca para ello. Este organismo fijará las condiciones y características que los proyectos de viviendas deban reunir para obtener acreditación como proyectos para el arrendamiento de viviendas de bajo costo.

- **Artículo Tercero:** Régimen de exenciones fiscales que beneficia a los fideicomisos de promoción de arrendamiento de viviendas de bajo costo. Los fideicomisos para la promoción de arrendamiento de viviendas de bajo costo debidamente calificados, quedarán exentos del pago de un cien por ciento (100%) de los impuestos descritos a continuación: a) impuesto sobre la renta y ganancias de capital previsto por el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones; 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) impuesto sobre activos o patrimonio, incluyendo, pero no limitado, al impuesto a la propiedad inmobiliaria, vivienda suntuaria y solares urbanos no edificados (IPI) establecido por la Ley No.18-88, y sus modificaciones; d) impuestos sobre la construcción, tasas, derechos, cargas y arbitrios

[1509] La cantidad propuesta se ha calculado a razón del uno por ciento (1%) del precio máximo para la calificación de una vivienda de bajo costo de acuerdo a la ley 189-11, tomando en cuenta los ajustes por inflación. No obstante, podrían implementarse otros métodos, como tablas de precios preestablecidos, por las instituciones autorizadas, según las zonas de ubicación de los inmuebles; calculadores *online* de índices aplicables (tal cual lo establecido en el Código de la vivienda de Cataluña), o difusiones públicas periódicas de actualización de los rangos de precios preestablecidos de acorde a la variación del índice de precios y la realidad inflacionaria. En ese mismo sentido, ver los análisis de CEDEÑO BREA, Enmanuel, "¿Por qué se pacta un aumento anual de un 10% del precio en los contratos de alquiler?", *Acento*, 9 de abril de 2015.

[1510] Cuyo equivalente en euros conforme a la tasa del Banco Central de la República Dominicana para el día 7 de septiembre del 2018 (57.97), serían unos cuatrocientos treinta y un euros con veintiséis centavos (431.26€).

establecidos en la Ley que crea un sistema de elaboración de reglamentos técnicos para la preparación y ejecución de proyectos y obras relativas a la ingeniería, la arquitectura y ramas afines, y su reglamento de aplicación, así como cualquier otra legislación que se haya creado o por crear, que afecte la construcción con el cobro de impuestos, tasas, derechos, cargas o arbitrios, incluyendo cualesquier otros impuestos sobre los servicios de construcción u otros servicios conexos brindados para el beneficio del proyecto.

Párrafo I.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones, los fideicomisos para el arrendamiento de viviendas de bajo costo, acreditados por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), tendrán derecho a una compensación por concepto de "alquiler económico", que se pagará en el transcurso del arrendamiento de la vivienda. El valor de la compensación será calculado sobre la base del costo mensual de la vivienda o sobre los reglamentos acordados entre las instituciones pertinentes. Este valor podrá ser actualizado cada año por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) en coordinación con la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). El arrendatario deberá solicitar la compensación o subsidio al alquiler con la suscripción del contrato de renta, siempre que el arrendador se encuentre debidamente calificado u autorizado para la promoción de fideicomisos para la promoción de arrendamiento de viviendas de bajo costo. Los requisitos y mecanismos de entrega de la compensación deberán ser dispuestos por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) mediante norma general.

Párrafo II.- La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) financiará la compensación o subsidio por concepto del impuesto sobre las rentas o ganancias percibidas por servicios de arrendamientos de inmuebles, pagado por los inversores o propietarios en el transcurso del arrendamiento de la vivienda. Para estos fines, el Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General de Presupuesto, incluirá en las asignaciones presupuestarias otorgadas para el fondo especial de subsidio al alquiler, los montos subsidiados[1511].

[1511] La propuesta de cargar el subsidio a las viviendas de bajo costo en alquiler a los impuestos recibidos por la Administración fundamentados en los impuestos sobre las ganancias derivadas de los arrendamientos de bienes inmuebles de los inversores o propietarios, se ha hecho debido la existencia del Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 293-11, que dicta el Reglamento para la aplicación del título III del Código Tributario de la República Dominicana, del impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios (ITBIS), de fecha 12 de mayo del año 2011. El referido instrumento normativo en su artículo 3, párrafo II, numeral 3, literal a, establece que: quedan gravados y sujetos al pago del impuestos a la transferencia de bienes industrializados y servicios (ITBIS), actualmente fijado en un dieciocho por ciento (18%) del valor de la transferencia de bienes gravados y/o prestación de servicios como "el arrendamiento, alquiler, uso o usufructo de bienes y derechos, muebles o inmuebles, corporales, o de cualquier naturaleza, tales como el arrendamiento o alquiler de solares, fincas, locales

Párrafo III.- Los arrendatarios de viviendas de bajo costo, recibirán un bono o subsidio directo, en proporción a la carga fiscal que conllevan las ganancias mensuales de los inversores o propietarios de viviendas dadas en régimen de alquileres económicos. El porcentaje del subsidio directo será establecido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en base a un estudio de la carga fiscal que conlleva el arrendamiento de la vivienda de bajo costo. Este bono se entregará directamente al arrendador, en este caso el fiduciario, quien deberá descontar del monto total acordado como pago mensual por concepto de alquiler a favor del arrendatario.

- **Artículo Cuarto:** Alcance del régimen de exenciones fiscales. El régimen de exención fiscal previsto en el artículo anterior se aplicará únicamente a los proyectos para el arrendamiento de viviendas de bajo costo que sean desarrollados u organizados a través de fideicomisos inmobiliarios.

- **Artículo Quinto:** Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) especial para fideicomisos inmobiliarios. Las disposiciones contempladas para el fideicomiso, establecidas en la Ley 189-11, relativas a la expedición de los números de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), especiales y los formularios de Comprobantes Fiscales especiales, se aplicarán de igual modo a los fideicomisos de proyectos para el arrendamiento de viviendas de bajo costo.

---

comerciales, naves industriales, oficinas, consultorios, negocios, industrias, vehículos, maquinarias, ropas, utensilios, muebles, hospedaje y otros similares, con o sin opción de compra con excepción del alquiler de viviendas". Además el Código Tributario de la República Dominicana, en su artículo 344, establece que "se encentran exentos del pago del Impuesto sobre las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), la provisión del servicio de alquiler de vivienda…". A los fines de este impuesto, "se considera vivienda, el lugar destinado exclusivamente a ser habitado por personas, de manera habitual o con carácter de permanencia. Se incluye dentro del concepto de alquiler de vivienda, las pensiones o alquiler de habitaciones dentro de una vivienda. No se considera vivienda y por tanto queda gravado el alquiler de fincas, terrenos, industrias, barcos, aviones, villas, apartamentos turísticos, locales o estructuras físicas para el uso distinto de viviendas, tales como locales comerciales o naves industriales, incluyendo lugares donde operan comercios, negocios, oficinas, consultorios, hospitales, colegios, centros educativos o de recreación, hoteles, aparta-hoteles, moteles y otras estructuras que no sean viviendas". Cuando en un mismo lugar se alquile una parte de la estructura para vivienda y otra parte para una actividad distinta que esté gravada, el impuesto solamente se aplicará sobre la proporción que corresponda al servicio o alquiler gravado (ver artículo 14, literal g, párrafos I y II , de la Ley dominicana 293-11). De tal manera que los servicios de alquiler de vivienda de bajo costo no estarían gravados por el ITBIS, por lo que el subsidio debe extraerse de otras fuentes de ingresos para la Administración, y preferiblemente del mismo negocio al que se estimula como política pública de promoción y desarrollo del acceso a la vivienda. Aunque también podría asignarse cierto presupuesto del PIB de la nación a tales fines, encargándose el ministerio correspondiente, ya sea el Instituto Nacional de la Vivienda, o un Ministerio de Vivienda (de crearse) de distribuir estas bonificaciones a las personas calificadas para recibirlos, a través de los proyectos de viviendas de alquileres económicos, públicos o privados.

- **Artículo sexto:** Proyectos de arrendamiento de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado, nacional o extranjero. Podrán desarrollarse proyectos de viviendas de bajo costo destinadas al arrendamiento u arrendamiento con opción a compra, así como otras formas de tenencia, en participación mixta entre el Estado y el sector privado, nacional o extranjero, pudiendo cada uno de éstos aportar parte o la totalidad del o los inmuebles donde serán construidos dichos proyectos y/o los recursos requeridos para la financiación de los mismos.

- **Artículo séptimo:** Garantía a la financiación privada de los proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado, nacional o extranjero. Sin perjuicio de que los inmuebles para el desarrollo de este tipo de proyecto hayan sido aportados al fideicomiso por el Estado, sobre los mismos podrá ser inscrita hipoteca convencional a favor de los entes que hayan financiado el proyecto a los fines de garantizar sus créditos.

- **Artículo octavo:** Garantía a la inversión extranjera. Los inversores extranjeros, que participen en proyectos de fideicomisos inmobiliarios para el arrendamiento de viviendas de bajo costo, de manera directa o indirecta, en participación mixta con el Estado dominicano, gozarán del mismo trato que los inversores nacionales. Amparados, además, en las disposiciones de la Ley 16-95, sobre inversión extranjera en la República Dominicana, los acuerdos internacionales para la promoción y la protección de las inversiones, los tratados de libre comercio, en lo referente a las inversiones, así como los convenios fiscales internacionales para evitar la doble imposición tributaria que les sean aplicables.

- **Artículo noveno:** Requerimientos especiales del fideicomiso para el arrendamiento de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado, nacional o extranjero. Cada proyecto de viviendas de bajo costo destinado al arrendamiento, parcial o definitivo, mediante aportes del Estado y con participación del sector privado, nacional o extranjero, deberá realizarse a través de la incorporación de un fideicomiso de inversión inmobiliaria conforme a las leyes de la República Dominicana.

  Párrafo I.- Serán fideicomitentes el Estado, los acreedores financieros y demás inversores privados, nacionales o extranjeros, siempre que éstos aporten al fideicomiso el o los inmuebles donde será desarrollado el proyecto en condiciones que garanticen su traspaso y/o los recursos necesarios para el desarrollo del mismo. Los acreedores financieros que aporten recursos para este fin, serán a su vez fideicomisarios o beneficiarios del fideicomiso.

Párrafo II.- El acto constitutivo del fideicomiso para el arrendamiento de viviendas de bajo costo deberá indicar las instrucciones respecto a las funciones del fiduciario designado, sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas al respecto en la presente ley. En tal virtud, deberá establecer el alcance de la forma de administración, enajenación, arrendamiento, disposición del patrimonio fideicomitido, incluyendo, pero no limitando, las características de las viviendas a ser edificadas o adquiridas, así como cualesquiera condiciones requeridas a los beneficiarios de las viviendas, según las particularidades del proyecto del que se trate.

- **Artículo décimo:** Régimen de licitación de obras o proyectos para el desarrollo de programas de arrendamiento de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado, nacional o extranjero. La contratación para el diseño y la construcción de los proyectos de viviendas regulados por la presente Ley, se realizará a través de procedimientos de licitación dirigidos por el o los fiduciarios, al amparo de las disposiciones que rigen la materia. La contratación que resulte de dicho procedimiento de licitación requerirá la aprobación de los fideicomitentes.

  Párrafo.- La remuneración y los desembolsos realizados al que resultare adjudicatario de la licitación, serán realizados por el fiduciario conforme se establezca en el acto constitutivo de fideicomiso.

- **Artículo undécimo:** Asignación de las unidades de los proyectos de arrendamiento de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado. De conformidad con los criterios que establezcan los fideicomitentes en el acto constitutivo del fideicomiso, el fiduciario deberá comunicar al público en general, a través de los medios acordados, las condiciones para ser considerados como usufructuarios de las unidades de los proyectos e informar sobre el proceso de postulación y selección de dichos usufructuarios. Una vez agotada esta fase, el fiduciario evaluará y asignará las unidades de viviendas correspondientes, conforme el criterio de selección previamente informado.

  Párrafo.- Sin perjuicio de lo anterior, las unidades habitacionales edificadas en proyectos de viviendas de bajo costo destinadas al arrendamiento, definitivo o parcial, con aportes del Estado y participación del sector privado, nacional o extranjero, sólo podrán ser asignadas a favor de adquirentes para los cuales dicha unidad constituya su residencia principal y, en ningún caso, secundaria. La inobservancia de la presente condición se sancionará con la nulidad de la asignación de la vivienda y el traspaso de la misma a quien resultare adquiriente.

- **Artículo duodécimo:** De las cuentas de ahorro programado para la obtención de arrendamiento de viviendas de bajo costo. Los interesados en el arrendamiento de una vivienda de bajo costo podrán dar apertura a cuentas de ahorro programado, apegados a las exigencias y disfrutando de los mismos beneficios establecidos en los artículos 140 y siguientes de la Ley 189-11, para la adquisición de viviendas de bajo costo, de manera que los asalariados y emprendedores económicos, podrán abrir una cuenta de ahorro programado para el arrendamiento de su vivienda con la entidad de intermediación financiera de su elección. El empleador autorizará a la entidad de intermediación financiera que maneje sus propias cuentas de nómina, para que actúe como banco pagador, debiendo transferir los fondos indicados al número de cuenta, en la entidad de intermediación financiera seleccionada conforme a las instrucciones impartidas por el asalariado o emprendedor. A través de la referida cuenta el arrendatario podrá pagar al proyecto fiduciario las cuotas de alquileres correspondientes, que además podrán completarse con los subsidios al alquiler a los que hace referencia la presente normativa.

  Párrafo I.- En ningún caso las deducciones salariales destinadas a cuentas de ahorro programado para el pago del arrendamiento de una vivienda de bajo costo podrán exceder del treinta por ciento (30%) del salario del trabajador, independientemente del tipo de cuenta de que se trate.

  Párrafo II.- 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, tal cual se tratara de un emprendedor económico. En ese mismo sentido, las cuentas reguladas en la presente normativa podrán ser cerradas sin penalidad, una vez cumplidas las notificaciones requeridas.

- **Artículo decimotercero:** Otras formas de tenencia. Los desarrolladores, públicos o privados, nacionales o extranjeros, podrán desarrollar proyectos habitacionales mediante cualesquier otras fórmulas novedosas de tipo jurídico financieras. Para ello podrán contemplar los distintos tipos de tenencia o modalidades de disfrute de la vivienda, siempre que cuenten con la previa autorización de la institución correspondiente y que las estructuras jurídicas se consideren reguladas o derivadas de las ya existentes en el marco jurídico dominicano[1512].

[1512] Podría explorarse la factibilidad de introducirse en el ordenamiento jurídico dominicano las figuras catalanas de la propiedad compartida y la propiedad temporal, que han demostrado ser opciones eficientes para la satisfacción de determinadas necesidades habitacionales. Con ello, además se lograría un cuerpo normativo diversificado con figuras que satisfagan todo tipo de de demandas habitacionales.

Es importante destacar que la simulación que hasta aquí se ha hecho se refiere, de manera especial a proyectos inmobiliarios dedicados al arrendamiento de viviendas de bajo costo, empero la figura abarca más, este tan sólo ha de considerarse un renglón especial como medida o incentivo al desarrollo y diversificación de las distintas formas de tenencia o disfrute de viviendas económicas. Los fideicomisos de inversiones inmobiliarias dedicados a la renta demandan de una disposición más amplia que regule sus requerimientos, beneficios y radio de actuación, pues como se ha señalado anteriormente, su campo principal aunque es el del mercado del arrendamiento de inmueble, no se limita al mercado residencial, sino por el contrario sus picos se encuentran en el mercado inmobiliario comercial, industrial, corporativo, turístico o rural, incluyendo el crédito hipotecario y la emisión de títulos valores como mecanismo de financiación interna.

Aunque la propuesta se ha hecho a través de una simulación de fideicomisos inmobiliarios dedicados al arrendamiento de viviendas económicas, lo óptimo sería la regulación de los REIT dominicanos por medio de una Ley especial que contenga las características y beneficios de esta institución, de manera que complemente la Ley 189-11. En esta regulación, tal cual el Derecho comparado, deberán contemplarse tanto los requerimientos necesarios para la consideración como tal, así como sus beneficios especiales. En primer lugar, se tendrán que delimitar cuáles estructuras se podrán considerar como REIT o FIBRAS, lo que podría hacerse en razón de su objeto o actividad económica principal "compra, venta, explotación u obtención de plusvalías de bienes inmuebles dados en régimen de alquiler". En segundo lugar, deberán fijarse las obligaciones de estas organizaciones, como porcentajes mínimos de distribuciones de beneficios anuales, adquisición máxima de participaciones, número de propiedades mínimas dadas en alquiler (dentro de este apartado debería condicionarse un porcentaje mínimo de inversión en viviendas económicas destinadas al arrendamiento), capital o porcentaje mínimo invertido en inmuebles, etcétera. En tercer lugar, aclarar los beneficios a los que podrán acceder los inversores o participantes, nacionales o extranjeros, de estos vehículos.

En ese mismo sentido, aprovechando el impulso y profesionalización que conceden los REIT al mercado de inmuebles en alquiler[1513], para los REIT dominicanos debería estipularse un porcentaje mínimo de inversión en viviendas, y dentro de este porcentaje a su vez un porcentaje mínimo obligatorio de inversión en viviendas económicas[1514]. Pues, como se ha dicho, muchos REIT aunque operan en el mercado de

[1513] MOLINA ROIG, Elga, *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en el contexto europeo*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2018, pág. 77. En ese mismo sentido, GARCÍA GARNICA, María del Carmen y ÁLVAREZ MANZANEDA, Rafael Rojo, "Las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria: un nuevo instrumento impulsor del mercado inmobiliario y de alquiler en España", en NASARRE AZNAR, Sergio (Dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Madrid: Edisofer, S. L., 2011, pág. 323.

[1514] De lo contrario podría pasar como en España que pese a que se cuenta con una figura jurídica que promueve la inversión en bienes inmuebles cuyo destino sea el alquiler, las SOCIMIS, estas se han

arrendamiento de inmuebles se concentran en inmuebles tipo comerciales (oficinas, locales comerciales, naves industriales, alojamientos hoteleros y turísticos), dejando de lado la vivienda[1515], y de contemplarla suelen concentrarse en viviendas de lujo o metropolitanas a las que pueden acceder tan sólo un muy reducido grupo de la población. La regulación especial de los REIT, con sus ventajas propias, contribuiría a la ampliación de la oferta de viviendas dignas en la República Dominica, así como con la reestructuración de su parque habitacional y formalidad de este mercado. Todo ello, a su vez, permitiría dar cumplimiento al artículo 59 de la Constitución dominicana, que contempla el Derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales.

2.2 Objetivos y finalidad perseguida

Tal cual se ha planteado desde el inicio de esta investigación, el objetivo perseguido es la implementación a mayor escala de los vehículos jurídicos financieros de los que dispone el marco normativo dominicano, como medio de solución a la problemática del acceso a la vivienda digna, concentrados particularmente en la figura del fideicomiso de inversión y desarrollo inmobiliario. Con la finalidad de ofrecer unidades habitacionales a un radio poblacional más amplio del alcanzado en la actualidad a través de estos instrumentos, a razón de su diversificación, así como al incentivar la participación del sector privado, nacional y extranjero. En ese mismo sentido, se persigue la regulación, ampliación o ajuste de la Ley 189-11, en cuanto a sus disposiciones respecto al desarrollo de viviendas de bajo costo, destacando la necesidad de incluir un apartado que contemple, de igual modo, consideraciones especiales, para el desarrollo de proyectos dedicados al arrendamiento de viviendas, arrendamiento con opción a compra u otras formas de tenencia, clasificadas como de bajo costo. Lo que, además, coadyuvará al desarrollo de la profesionalización del mercado de arrendamientos de viviendas en la República Dominicana.

Además, es importante señalar que ante una necesidad inminente como lo es la recuperación del parque habitacional dominicano, y ante la imposibilidad de hacer frente, únicamente, en base a fondos públicos o capital privado nacional; es preciso contemplar las posibilidades y oportunidades de la atracción de inversión extranjera dedicada al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios económicos, en sus distintas variaciones; que incluso pueden diversificarse en inversiones directa o de portafolio, según se trate, todo ello bajo estructuras fiduciarias como los REITs[1516] y esquemas,

---

concentrado en otros sectores, de modo que en la actualidad no existen SOCIMIs dedicadas a la vivienda social. Ver: LAMBEA LLOP, Nuria, "La gestión de vivienda en alquiler social una perspectiva comparada", en MUÑIZ ESPADA, Esther, NASARRE AZNAR, Sergio, RIVAS NIETO, Estela y URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Directores), *Reformando las tenencias de la vivienda*, Valencia: Tiran lo Blanch, 2018, pág. 412.

[1515] CORREDOR SIERRA, Beatriz, "El alquiler residencial estable como forma prioritaria de acceso a la vivienda en el contexto poscrisis", *Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid (RJUAM)* No. 37, 2018-I, págs. 9-17.

[1516] FUSTER GÓMEZ, Mercedes, "¿Por qué no interesan a los inversores estadounidenses las SOCIMI españolas?", *Revista Técnica Tributaria*, No. 98, 2012, pág. 35.

públicos-privados. De tal manera que los inversores podrán encontrar ventajas de negocios en las necesidades de desarrollo nacional; al mismo tiempo que el Estado responda a sus obligaciones constitucionales de establecer políticas públicas efectivas en materia de vivienda, avalando con ello el Derecho a la vivienda digna[1517]; al poder ampliar la oferta de vivienda adecuada y asequible dentro del mercado inmobiliario profesional.

Se pretende apuntar a un esquema de inversión, nacional y extranjero, que disfrute de las garantías que brinda la figura del fideicomiso al permitir la estructuración de negocios autónomos sin la necesidad de completar asociaciones mercantiles, que mantenga los emprendimientos alejados de las contingencias personales de los participantes; ofrezca un escenario seguro para los inversores, nacionales y extranjeros; permita la participación del Estado en calidad de sujeto privado; y vincule la administración pública en cuanto a sus deberes. En este sentido, servirían de modelo las prácticas de las legislaciones latinoamericanas más experimentadas en el fideicomiso, tal cual las mexicanas y colombianas, así como las observaciones de los operadores fiduciarios de estos Estados. Además se identifica la necesidad de canalizar las inversiones extranjeras inmobiliarias a través de estructuras fiduciarias, con ánimo de repercusión social positiva; la importancia de la participación del gobierno, tanto con la implementación de incentivos fiscales, como con la programación de subsidios a la vivienda, para propietarios e inquilinos, en sus distintas forma de tenencia[1518]; así como con las flexibilización o facilidades de financiación para el desarrollo de proyectos inmobiliarios económicos[1519], cuyos beneficiarios finales sean los demandantes de viviendas adecuadas.

[1517] GONZÁLEZ SÁNCHEZ, Santos, "Mercado del crédito inmobiliario" en ALBIEZ DOHRMANN, Klaus Jochen y MORENO-TORRES HERRERA, Luisa (Dirs.), *Los contratos de crédito inmobiliario*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2017, págs. 56 y 57. En ese mismo sentido, aunque en contexto distinto, TORRES PAREA, José Manuel, "Acceso al crédito hipotecario en caso de adquisición de vivienda arrendada por un tercero", en ALBIEZ DOHRMANN Klaus Jochen y MORENO-TORRES HERRERA, Luisa (Dirs.), *Los contratos de crédito inmobiliario*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2017, págs. 794 y 795.

[1518] En este sentido, la Ley uruguaya No. 18.795, sobre vivienda de interés social, de fecha 17 de agosto del año 2011. Publicada en fecha 12 de septiembre del año 2011 en el *Diario Oficial* No. 28.305, en su artículo segundo, ha contemplado para el acceso a programas de incentivos especiales a la construcción de viviendas, además de los proyectos para la venta, aquellos destinados al arrendamiento o al arrendamiento con opción a compra. En ese mismo sentido, GILBERT, Alan, "La vivienda en América Latina", *op. cit.*, pág. 65; HANSEN, E. y WILLIAMS, J., "Economic Issues and the Progressive Housing Model", en C.V. Patton (ed.), *Spontaneous Shelter: International Perspectives and Prospects*, Temple University Press, 1988, pág. 303; UNITED NATIONS CENTER FOR HUMAN SETTLEMENTS (UNCHS), *Strategies for Low-income Shelter and Services Development: The Rental-housing Option*, Nairobi, 1989.

[1519] CABALLER, Vicente, RAMOS, María Dos Anjos y RODRÍGUEZ, José Ángel, *El mercado inmobiliario urbano en España*, Madrid: Ediciones Pirámides, S. A., 2002, págs. 64-66.

2.3 Localización física

En cuanto a la localización de los proyectos planteados, aunque se entiende que en principio podrían establecerse en cualquier centro económico, urbano o rural, de la República Dominicana, dotado de las necesidades urbanas primordiales (agua potable, energía eléctrica, vía de acceso, transporte, etc.), deben tomarse en cuenta los problemas de la ubicación geografía o comunicación con los principales puntos económicos, industriales, comerciales y de desarrollo en general. Pues a nivel regional, en América Latina, la gran mayoría de los proyectos de viviendas sociales o económicos en los que participa el Estado, directa o indirectamente, se han ubicado en las periferias, debido a que la ubicación de los proyectos no se estipula por ley y son los desarrolladores privados quienes deciden al respecto[1520], basándose en sus propias estrategias de negocios[1521]. Lo anterior no quiere decir que las estrategias en negocios no sean tomadas en cuenta para los desarrolladores, sino que deben ir equilibradas entre las necesidades, las estimulaciones fiscales y los beneficios obtenidos.

La regulación de la localización de los proyectos, es un tema de suma importancia, pues los incentivos a la construcción o desarrollo de viviendas económicas, en sus distintas formas de tenencia, no pueden entenderse como segregare o exclusionistas respecto a la población a la que se dirijan. Justamente uno de los argumentos más controvertidos en América Latina, es el de la marcada tendencia de ubicar los proyectos habitacionales de interés social, en este caso proyectos

[1520] LIBERTUN DE DUREN, Nora, "¿Por qué allí? Los motivos por los que promotores privados de vivienda social construyen en las periferias de las ciudades de América Latina", *Banco Interamericano de Desarrollo, BID*, Nueva York , 2017, págs. 8 y 14.
A modo de ejemplo, en esta investigación se explica que en la última década los proyectos habitacionales económicos se han ubicado a una distancia de entre quince (15) a cuarenta (40) kilómetros del centro de la ciudad, resaltando los casos de Brasil, Perú y México. Una situación que atribuye "*a la falta de claridad de las normas en cuanto a la ubicación de las viviendas*", incluso señala que las políticas públicas deberían establecer la ubicación específica de los proyectos, de manera que la decisión de la ubicación no repose únicamente en manos de los urbanizadores privados, para los que, en principio, parecerá lógico construir en las periferias en donde el coste de la tierra suele representar un siete por ciento (7%) del costo del proyecto frente a un veinte por ciento (20%) de tratarse del centro de la ciudad. Pese a la reducción de coste señalada, en cuanto a la ubicación del terreno, la autora señala que "los promotores privados, ante todo deciden el desarrollo de los proyectos en las periferias basados principalmente en las siguientes razones: a) economía de escala, pues los terrenos de gran tamaño, donde pueden desarrollarse proyectos a gran escala, se concentran casi de forma exclusiva en las periferias; b) las construcciones alejadas del centro económico suelen beneficiarse de normas más flexibles; c) reducción de competencia; y d) eficiencias en las gestiones institucionales". De lo anterior puede inferirse que los desarrolladores urbanos en las periferias encuentran la posibilidad de desarrollar un gran lote de unidades, abaratando los cotes, que por problemas de espacio y normativas no es posible encontrar en los principales centros económicos. En ese mismo sentido, aunque desde una perspectiva distinta, CISTERNA, Carolina y CAPDEVIELLE, Julieta, "Estrategias de promoción inmobiliaria en la producción de la ciudad. El caso del desarrollista Gama en la ciudad de Córdoba, Argentina", *Papeles de Geografía*, No. 61, 2015, págs. 137-153. En esta misma línea, TALTAVULL DE LA PAZ, Paloma, *Economía de la contracción*, *op. cit*., pág. 48.

[1521] FERNÁNDEZ DURÁN, Ramón, *El tsunami urbanizador español y mundial*, Barcelona: Virus Editorial, 2006, pág. 45. En ese mismo sentido, SMITH, Neil, GARCÍA HERRERA, Luz María y SÁBETE BEL, Fernando, *Gentrificación urbana y desarrollo desigual*, Barcelona: Icaria Editorial, S.A., 2015, págs. 87 y 88.

económicos, al margen del centro económico. Algunos autores incluso destacan que las políticas públicas de vivienda han construido en los espacios periurbanos, propiciando la segregación de la población, espacios que si bien cuentan con los principales servicios (agua potable, energía eléctrica, pavimentación de las vías, centros de salud, escuelas y centros comerciales), no permiten la convivencia con otras clases sociales[1522]. De lo anterior, precisa señalar que "la solución al problema del acceso a la vivienda, de ningún modo debe suponer la segregación de la población a razón de su ubicación en las periferias, imposibilitados de poder disfrutar de los bienes propios de la centralidad o de relacionarse en un medio social diverso, pues aun existe espacio para la construcción de viviendas urbanas, de manera que el óptimo es poder lograr integrar diversificación social en un entrono netamente urbano"[1523].

La designación de localidades preferentes para los emprendimientos inmobiliarios, sujetos a incentivos públicos, podría influir en la transformación urbana del país. Del mismo modo, la diversificación de las ofertas habitacionales, tanto respecto a la forma de tenencia como a las características propias que condicionan los costos de las unidades ofertadas. Los proyectos habitacionales bien estructurados podrían evitar la marcada segregación social que empiezan a dejar los emprendimientos privados dirigidos a determinados sectores económicos, bastaría con ofertar unidades de distintos precios, características y condiciones orientando los proyectos a una población económica más amplia y diversificada[1524]. En esta misma línea, los desarrolladores urbanos deberían aprovechar los incentivos administrativos o fiscales otorgados por el Estado, además de para sus propios intereses, para la reestructuración de la ciudad, su embellecimiento y la eliminación de sus carencias, para lo que bastaría que las obras urbanas céntricas ofrezcan un número mínimo de viviendas accesibles o incluso que las nuevas obras sustituyan zonas urbanas deprimidas[1525].

[1522] HIDALGO DATTWYLER, Rodrigo,"¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile", *Revista Eure*, No. 98, 2007, pág. 72.

[1523] HIDALGO DATTWYLER, Rodrigo,"¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile", *op. cit.*, pág. 73. En este mismo sentido, MUNTÓ, Alejandro, "La lucha por la vivienda en una ciudad capitalista", *Psicología, Conocimiento y Sociedad* No. 8, 2018, pág. 72-99. De igual manera, ALESSANDRI CARLOS, Ana Fani, "La ciudad como privación y la reapropiación de lo urbano como ejercicio de la ciudadanía", *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, No. 493, Universidad de Barcelona, 2014, págs. 1-14.

[1524] COURT, Claire, "La mezcla social: su origen, el debate actual y su eficiencia económica, social y cultural" (tesis doctoral, Universidad de Barcelona, 2016) págs. 37-40. La referida autora explica la importancia de la mezcla social o *housing mix*, que se refiere a la mezcla de niveles económicos de los propietarios y tipos de tenencias de las viviendas. Refiriéndose a la literatura inglesa, en el plano de la vivienda explica dos tipos de mezclas sociales: a) la mezcla según el nivel de renta, *mixed-income housing*, referido a un parque de vivienda en el que se contemplan diferentes clases sociales y estatus económicos; y b) la mezcla entre tipos de tenencias, *tenure mix*, referido a una mezcla según el tipo de propiedad (propietarios e inquilinos, o viviendas públicas-viviendas privadas). Por cuanto los proyectos habitacionales deben procurar una composición diversificada.

[1525] NACIONES UNIDAS, "El derecho humano a una vivienda adecuada", Génova, Folleto No. 21/ Rev. 1, 2010, págs. 7 y 8. Destacando que "para las necesidades de rehabilitación de determinadas zonas, el Derecho a la vivienda no impide el desarrollo de nuevos proyecto o desplazamiento de los existentes, pero sí que impone determinados lineamientos, entre estos los adecuados procesos de desalojos y los estudios facticos".

En cuanto a la ubicación, además, debe tenerse en cuenta el Derecho a la ciudad, "aquel que va más allá del simple derecho de visita, referente al Derecho a la vida urbana, transformada y renovada"[1526]. Visto este derecho desde la perspectiva de la filosofía, las estructuras urbanísticas capitalistas, se han enfocado en el consumo, de manera tal, que la ciudad se ha convertido en valor de cambio, estableciendo diseños urbanos segregados o jerarquizados en cuanto al uso o acceso al suelo, lo que a su vez genera desigualdad social al expulsar a las clases obreras de la ciudad hacia las periferias[1527], generando *guetos* residenciales[1528]. Las ciudades deben ser para todos y todos deben tener derecho a su acceso y disfrute, y aunque ciertamente, no todos vivieran en la ciudad, pero sí todos deberían poder vivir en ella. Las ciudades no deben convertirse en centros privilegiados, sino por el contrario han de considerarse centros diversificados en el que coincide un amplio y variado grupo social con acceso equitativo a todas las bondades ofrecidas[1529].

La ubicación de los proyectos habitacionales económicos, auxiliados por los mecanismos jurídicos propuestos, podrían corresponder a programas de distribuciones urbanas conforme a planificaciones preliminares que respeten el Derecho a la ciudad de las personas[1530]. Tal cual las planificaciones de China, que basadas en las estimaciones de crecimiento de la población hasta el año dos mil cincuenta (2050), equiparan la distribución poblacional de manera porcentual, lo que les permite identificar la necesidad de vivienda urbana, rural o intermedia[1531]. Entonces, conociendo los futuros asentamientos más poblados los incentivos podrían dirigirse hacia estas zonas. De manera adicional, los emprendimientos nuevos, pueden someterse al cumplimento de medidas de eficiencia urbana, así como ir orientados al cumplimiento de las exigencias de los nuevos tiempos, tales como la interrelación de las sociedades, el uso eficiente de

---

[1526] LEFEBVRE, Henri, presentación y traducción de MARTÍNEZ LOREA, Oin, *El derecho a la ciudad*, Madrid: Capitán Swing, 2017, pág. 139.

[1527] PONCE SOLÉ, Juli, "Introducción y balance general: los 10 años de la vigencia de la Ley del derecho a la vivienda de Cataluña", en OBSERVATORIO DESC e INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN TRANSJUS (Coords.), *La Ley del derecho a la vivienda de Catalunya: diez años de vigencia. Balance y futuro*, Pamplona: Editorial Aranzadi, S.A.U., 2018, págs. 55 y 56. En este mismo sentido, la Nueva Agenda Urbana, surgida de la reunión internacional Hábitat III en Quito, en el año 2016, también reconoce en su párrafo 11 el Derecho a la ciudad, promoviendo ciudades integradas y diversificadas.

[1528] LEFEBVRE, Henri, presentación y traducción de MARTÍNEZ LOREA, Oin, *El derecho a la ciudad*, *op. cit.*, págs. 12 y 13.

[1529] BORJA, Jordi, "Los derechos en la globalización y el derecho a la ciudad", *Laboratorio de Alternativas*, No. 51, Fundación Alternativas, 2004, pág. 27.

[1530] En palabras del Secretario General de la OCDE, Ángel Gurría, al presentar el Estudio en la *Cumbre Mundial de Líderes Locales y Regionales*, celebrada en Bogotá, del día 12 al 15 de octubre del año 2016: "Las ciudades son generadoras increíbles de crecimiento y bienestar; ahora bien, con una planificación deficiente, pueden convertirse en trampas de desigualdad". "Si queremos frenar la tendencia mundial al aumento de la desigualdad hemos de centrar los esfuerzos en las ciudades y asegurarnos de que la dinámica urbana redunda en bieneficio de todos". Ver http://www.oecd.org/newsroom/las-ciudades-necesitan-mejores-politicas-de-vivienda-y-de-transporte-para-no-convertirse-en-trampas-de-desigualdad.htm (consultado en fecha 24 de enero del 2019).

[1531] PENGFEI, Ni, "La urbanización, el desarrollo habitacional y una propuesta del régimen habitacional en China, *op. cit.*, págs. 55-70.

los recursos naturales y prevención del medio ambiente, la relación entre sociedad y naturaleza, modernización del entorno y libre acceso a los mercados económicos.

La localización de los proyectos inmobiliarios, además, se considera un factor determinante e influyente, respecto a la toma de decisión de los inversores inmobiliarios[1532]. En ese mismo sentido, tal cual se ha destacado, en el capítulo primero, la inversión en inmuebles se encuentra estrechamente relacionada con factores como el coste y la flexibilidad de financiación, que incluso pueden condicionar la oferta y demanda. En el caso de fondos de inversiones inmobiliarios transnacionales, o inversores extranjeros, la localización de los proyectos al que dirigen sus inversiones es de suma importancia, de manera que, suelen contar con listas jerárquicas de países, regiones o ciudades, en los que el riesgo de inversión es menor[1533], concentrándose incluso en las zonas metropolitanas y en proyectos de altos rendimientos dirigidos a sectores con cierto poder adquisitivo[1534]. Por lo que contar con una planificación urbana, que pueda señalar las localizaciones necesarias y prudentes respecto al futuro crecimiento de la población, puede representar seguridad para los inversores y a su vez proporcionalidad social en las ciudades.

En fin, la localización de los proyectos económicos, así como los proyectos habitacionales de cualquier índole, deben asegurar, de manera principal, rentabilidad para los inversores, un público diverso y el acceso a la ciudad, evitando la segregación social[1535] y la desigualdad. Los proyectos deben ubicarse siguiendo una planificación urbana, aun sea a gran escala y largo plazo, debe perseguirse el remplazo de las zonas habitacionales calificadas como irrecuperables, la rehabilitación de los espacios con oportunidad de restauración, completar de manera diversificada las zonas urbanas propias para espacios residenciales, así como equilibrar los asentamientos urbanos y ofertar unidades habitacionales, en sus distintos tipos de tenencia, en proporción a las demandas efectuadas. De lo anterior, puede inferirse que la ubicación de los nuevos proyectos habitacionales debe ir directamente relacionada con la planificación urbana del país, conforme a los resultados de estudios previos sobre las posibles

[1532] ROIG HERNANDO, Jaume, "Análisis e inversión en el mercado inmobiliario", (Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Cataluña, 2015), pág. 120. Basado en el estudio "*A behavioral study of the decision processes underpinning disposal by property fund managers*" de Jackson y Orr (2007).
[1533] DAHER, Antonio, "Fondos inmobiliario y riesgo urbano", *op. cit.*, pág. 36.
[1534] DAHER, Antonio, "Fondos inmobiliario y riesgo urbano", *op. cit.*, pág. 36.
[1535] Debe evitarse la producción de gentrificación, este fenómeno que provoca "la transformación y revalorización de los barrios obreros para que sean adquiridos y remodelados por la clase media de la sociedad, desplazando al proletariado". Dígase "la reconstrucción clasista del paisaje del centro urbano", que expulsa o sustituye la clase más pobre por la clase media-alta. Ver RODRÍGUEZ PADILLA, Maridalia, "Gentrificación en grandes ciudades", *Diari de Tarragona*, 03 de diciembre del 2018. En ese mismo sentido, DONAT MUÑOZ, Carles, "La dimensión metropolitana de la vivienda y la planificación de la vivienda protegida", en OBSERVATORIO DESC e INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN TRANSJUS (Coords.), *La Ley del derecho a la vivienda de Catalunya: diez años de vigencia. Balance y futuro*, Pamplona: Editorial Aranzadi, S.A.U., 2018, pág. 229; ESCORIHUELA BLASCO, Irene, "Una mirada de futuro para proteger el Derecho a la vivienda" en OBSERVATORIO DESC e INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN TRANSJUS (Coords.), *La Ley del derecho a la vivienda de Catalunya: diez años de vigencia. Balance y futuro*, Pamplona: Editorial Aranzadi, S.A.U., 2018, págs. 323 y 324.

concentraciones económicas y poblacionales, abarcando tanto las necesidades urbanas como rurales. Para lo anterior, debe establecerse u ordenarse cuáles serían las zonas de prioridad, dentro de las cuales deben ubicarse los proyectos que se beneficien de los incentivos estatales, así como qué áreas se consideran prohibidas, lo que además de asegurar el desarrollo de los espacios urbanos más rezagados, permitirá controlar la densidad de las zonas urbanas[1536].

2.4 Población a la que se dirige el proyecto

Tomando en cuenta que se promueve el desarrollo de viviendas económicas con participación extranjera, como medida para contrarrestar el déficit habitacional que afecta a la República dominicana, es lógico comprender que estos proyectos especiales, beneficiarios de grandes estímulos administrativos y fiscales, se destinen a una población trabajadora de poder adquisitivo bajo, medio o medio alto. Pues, como bien se ha dicho, las estructuras fiduciarias dedicadas a la inversión inmobiliaria suelen concentrar su atención en la adquisición y explotación de bienes inmuebles dentro del sector comercial[1537], tales como los edificios corporativos, centros comerciales, clubes deportivos, complejos hoteleros e industrias, marginando los inmuebles de uso habitacional, y en caso de incluirlos en su cartera de activos suelen ser viviendas de lujo estratégicamente ubicadas en el centro de la urbe o viviendas secundarias vacacionales.

Ello no quiere decir que los fideicomisos inmobiliarios concentrados en la explotación de bienes inmuebles comerciales sean negativos, pues como se ha dicho la práctica mundial ha demostrado su poder de convertir en líquido los activos inmobiliarios, así como su capacidad de dinamización de la economía cuando entran al mercado de valores. Lo que se pretende es que coexistan, estas estructuras fiduciarias, junto a incentivos especiales para fideicomisos inmobiliarios, dedicados al desarrollo y explotación de proyectos habitacionales de bajo costo. Estos podrían desarrollarse directamente para la renta o de renta con opción a compra en los que pudiera participar el Estado, tal cual se ha hecho en los fideicomisos para el desarrollo y construcción de proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado mediante la Ley 189-11, hasta el momento dedicado únicamente a la venta de las unidades habitacionales resultantes.

[1536] GOYTIA, Cynthia, JORRAT, Diego y SANGUINETTI, Pablo, "Vivienda y bienestar: diagnóstico y política en América Latina", *op. cit.,* pág. 167.

[1537] DAHER, Antonio, "Fondos inmobiliario y riesgo urbano", *op. cit.,* pág. 40. Explica, haciendo referencia a la práctica de Suiza, Reino Unido y Chile, que "los activos inmobiliarios de estos fondos de inversión se suelen orientar en un setenta y cinco por ciento (75%) hacia el sector comercial frente a un veinticinco por cinto (25%) al sector habitacional". Resaltando además que alrededor del noventa por ciento (90%) de estas inversiones se concentran en la región metropolitana.

Se comprende que la vivienda es un producto de mercado sumamente delicado, pues el servicio de alojamiento brindado envuelve derechos de caracteres superiores a los comerciales y las relaciones contractuales, como el Derecho a la vivienda digna, la inviolabilidad del domicilio y el debido proceso para los desahucios. Estos derechos suelen ser regulados por leyes estrictas en materia de arrendamiento, incluso con algunos controles directos, que pueden obstaculizar los rendimientos comerciales[1538]. Por cuanto, para los inversores, invertir en vivienda podría no ser del todo rentable, menos cuando se destina al alquiler[1539], pues los dividendos resultantes podrían verse obstaculizados fácilmente por procesos judiciales proteccionistas, que en muchos de los casos sobreponen los derechos de los inquilinos sobre los derechos de los propietarios. Además, en el sector del mercado de la vivienda, se suele negociar con una persona física, mientras que en el sector inmobiliario comercial se suele contratar con personas jurídicas de cierta solvencia.

En el Derecho comparado se encuentran muchos intentos por lograr un equilibrio efectivo entre las partes intervinientes en el negocio del arrendamiento de vivienda, no obstante, en la mayoría de las legislaciones, se destaca la necesidad de otorgar una protección superior a una de las partes, por considerarse más débil en la relación contractual[1540]. Lo cierto es que las normas que rigen la materia suelen ser de carácter imperativo, a pesar de que la relación arrendador-arrendatario se desarrolla en un ámbito privado y por medio de acuerdos de voluntades[1541]. La norma se sobrepone a los acuerdos privados e insta a una de las partes, el arrendador, a ceder o acatar medidas públicas[1542], que aunque en detrimento de su Derecho de propiedad resultan de carácter inferior ante las necesidades inminentes de habitación de la parte más débil[1543]. Es entendible que los arrendamientos dirigidos a la vivienda guarden unos requerimientos especiales o una garantía superior a cualquier otro tipo de arrendamiento (comerciales, industriales, turísticos o de viviendas suntuarias), empero las autoridades públicas

---

[1538] GÁSQUEZ SERRANO, Laura, "Cláusulas arbitrales y el contrato de arrendamiento urbano", en COLINA GAREA, Rafael (Dir.), *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2014, pág. 579.

[1539] COLINA GAREA, Rafael, "Los seguros de protección de alquileres o de alquileres de viviendas", en COLINA GAREA, Rafael (Dir.), *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2014, pág. 427.

[1540] AVILÉS GARCÍA, Javier, "Arrendamiento de viviendas, libertad de pactos y nuevo equilibrio contractual tras la reforma legal de 2013", en COLINA GAREA, Rafael (Dir.), *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas*, Navarra: Editorial Aranzadi, S. A., 2014, pág. 205. Apoyado en MÉNDEZ SERRANO, María del Mar, *El contrato de arrendamiento urbano y su protección registral*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, 2000, págs. 52 y 156.

[1541] MÉNDEZ SERRANO, María del Mar, *El contrato de arrendamiento urbano y su protección registral*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, 2000, págs. 51 y 52. Ver además a GUILARTE GUITIÉRREZ, *La nueva Ley de los arrendamientos urbanos*, Valladolid, 1994, pág. 15.

[1542] ÁLVAREZ DE TOLEDO, Lorenzo, *La enervación de la acción de desahucio por falta de pago en los arrendamientos urbanos, op. cit.*, pág. 56. Por otra parte, PÉREZ CONESA, Carmen, *Arrendamientos de vivienda y desahucios: su reforma*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2013, pág. 17.

[1543] AVILÉS GARCÍA, Javier, "Arrendamiento de viviendas, libertad de pactos y nuevo equilibrio contractual tras la reforma legal de 2013", *op. cit.*, pág. 206.

deben cooperar e impulsar tanto la oferta como la demanda de viviendas en arrendamiento en un entorno equilibrado, sin que los derechos de una de las partes se vean reducidos por los derechos de la otra parte[1544].

La doctrina califica de compleja la situación de los intervencionismos normativos en las relaciones contractuales privadas en materia de arrendamiento. Las políticas más destacadas de manera equívoca se han concentrado en la protección a favor del arrendatario, sin tomar en cuenta que en esta relación se encuentran intereses contrapuestos que de por sí resultan difíciles de resolver de forma equilibrada. Por una parte, el arrendador pretende ceder el inmueble a cambio de una renta, sin que ello suponga un deterioro, pérdida o reducción de su derecho de propiedad, mientras que por otra parte, el arrendatario pretende el goce del inmueble como una forma de acceso a un vivienda digna. De lo anterior es fácil identificar dos intereses dignos de la más absoluta protección, pues para uno su derecho de propiedad puede verse en riesgo, mientras que para otro su derecho a una vivienda digna podría verse imposibilitado con la terminación de la relación contractual[1545].

Por cuanto ninguna de las partes debe encontrarse exageradamente protegida frente a la otra[1546], pues en el caso de la excesiva protección de los arrendatarios los arrendadores reducirían las ofertas de viviendas en alquiler o dirigirían sus inversiones inmobiliarias hacia otros sectores, como es el caso de los inversores instituciones que prefieren el sector inmobiliario comercial frente al habitacional. De igual modo, de ser los arrendadores los excesivamente protegidos, o mal estimulados, estos podrían crear burbujas especulativas, dar lugar a una marcada gentrificación, incurrir en abusos contra los arrendatarios, monopolizar el mercado e incluso impulsar a los necesitados de viviendas hacia las construcciones informales e improvisadas desprovistas de los servicios mínimos para conformar su habitabilidad[1547].

[1544] AVILÉS GARCÍA, Javier, "Arrendamiento de viviendas, libertad de pactos y nuevo equilibrio contractual tras la reforma legal de 2013", *op. cit.*, pág. 215. En ese mismo sentido, AMAT LLOMBAR, Pablo, "La protección del arrendador de inmuebles urbanos mediante aval bancario a primer requerírmelo. Análisis legal, doctrinal y jurisprudencial", en COLINA GAREA, Rafael (Dir.), *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas*, Navarra: Editorial Aranzadi, S. A., 2014, pág. 342; SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, Inmaculada "Los REITs (Real Estate Investment Trust) y los Fondos de Inversión Inmobiliaria: alternativas a la crisis económica que vive el sector para los pequeños y medianos ahorradores", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, No. 738, 2013, pág. 2331.

[1545] MÉNDEZ SERRANO, María del Mar, *El contrato de arrendamiento urbano y su protección registral*, *op. cit.*, págs. 155 y 156.

[1546] CEDEÑO BREA, Enmanuel, "Cómo crear una crisis de viviendas", *Lex Mercatoria*, 24 de febrero del 2009.

[1547] RIVAS NIETO, Estela y NASARRE AZNAR, Sergio, "Las nuevas sociedades anónimas cotizadas en el mercado inmobiliario (SOCIMI): ¿Solución para el alquiler de la vivienda en España?", *op. cit.*, pág. 1-15.

En el caso de los vehículos propuestos para el desarrollo del mercado inmobiliario dominicano, también es importante señalar que estos podrían tener un efecto negativo si no se controlan las posibles malas prácticas identificadas en el actuar de muchas sociedades colectivas inmobiliarias, tales como el favorecimiento de la especulación, el *mobbing* o acoso inmobiliario, las alzas excesivas de las cuotas mensuales de alquiler y la gentrificación. Lo que puede suceder por falta de control normativo o vacío

En este sentido, determinadas legislaciones, como la española por ejemplo[1548], en busca de herramientas de protección al arrendador, o que equilibren la seguridad de ambas partes contratantes, ordena un registro de sentencias o laudos firmes de impago de las rentas de alquiler[1549] que hayan condenado a los arrendatarios para que los arrendadores conozcan el comportamiento de los arrendatarios con los que podrían contratar. El espíritu de la norma más que dar a conocer a los arrendadores una lista de arrendatarios morosos, procura informarles de aquellos arrendatarios conflictivos que han impulsado acciones judiciales para la resolución de los conflictos o el cobro de las rentas adeudadas, como una medida de garantía que motive a los arrendadores a ofertar sus viviendas en el mercado de alquiler[1550]. Una disposición que puede considerarse un tanto estricta o de doble filo, pues si bien ayudaría a los arrendadores, podría afectar a los arrendatarios condenándoles a la imposibilidad de acceder a una vivienda por alguna eventualidad o situación económica pasada[1551]. A menos que este registro se utilice para mero conocimiento, active la aplicación de cláusulas preventivas, como la reducción del plazo de alquiler, o remita a las personas con precedentes de impagos a programas efectivos de viviendas públicas.

La población a la que vayan dirigidos los proyectos de este tipo, podrán encontrar un doble beneficio, por una parte podrán ejercer el derecho a una vivienda digna, que les permita un desarrollo efectivo para sí y sus familias; y por otra podrán contar con oportunidades de crecimiento económico, pues el desarrollo inmobiliario ha demostrado que indirectamente beneficia a la población a través de los miles de empleos u oportunidades de emprendimientos profesionales que impulsa. Como se ha dicho, la población principal que debe atender estos proyectos es aquella con un limitado poder adquisitivo respeto a la vivienda, y especialmente la población de ingresos bajo, medio o medio alto. Para muchos sociólogos la división de clases se encuentra especialmente relacionada con el nivel de educación y/o cualificación de los individuos, así como de sus ingresos promedios anuales, por cuanto muchos podrían clasificar como pertenecientes al nivel alto o medio alto aquellos que ocupan puestos gerenciales, directivos y profesionales; en el nivel medio, aquellos dedicados a cargos

---

legal, pues como se ha dicho este capital bien podría aprovecharse, de manera positiva, para el desarrollo del parque habitación, especialmente para el mercado de alquileres, de establecerse normas que garanticen los derechos de usuarios, controles de precios y beneficios para los inversores que se sujeten a las mismas.

[1548] Ver artículo tercero de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Publicada en el *BOE* No.134, de fecha 5 de junio del año 2013.

[1549] GARCÍA PRESAS, Inmaculada, "Protección legal de los derechos del arrendador antes y después de la reforma de la ley de arrendamientos urbanos", en COLINA GAREA, Rafael (Dir.), *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2014, pág. 715.

[1550] PÉREZ CONESA, Carmen, *Arrendamientos de vivienda y desahucios: su reforma, op. cit.*, pág. 121. Para estos registros se prevé la cancelación automática transcurrido una plazo de seis (6) años.

[1551] El comportamiento financiero pasado de una persona pudo haber estado condicionado a ciertas circunstancias, especiales como desempleo, enfermedad o quiebra, que podrían haberse superado en el presente, por lo que limítele el acceso a la vivienda en el mercado privado, por un comportamiento pasado, sin ofrecerle otras alternativas es un asunto cuestionable.

administrativos, comerciantes, técnicos profesionales, artesanos y trabajadores cualificados de industrias manufactureras; y para el nivel bajo, aquellos trabajadores no especializados, operadores y de servicios[1552].

En este sentidos, muchos programas de viviendas sociales o económicas, a nivel mundial, han delimitado la población a la que se dirigen guiados por estas escalas sociales, e incluso algunos, como el español, por ejemplo, han establecido un monto tope de ingresos anuales percibidos por los individuos beneficiarios como límite para su acceso. Pero, mediante el uso de estos métodos se presenta la problemática de excluir a la población de clase media o media alta, que en muchos de los casos, aunque pertenece al sector profesional, gerencial o cualificado, no posee los ingresos o facultades mínimas para acceder a la vivienda. Se ha comprobado la superación de las teorías marxistas en las que sólo se reconocían dos escalones de clases, aquellos "dueños de capital y el proletariado", pues en la evolución del capitalismo ha aparecido una tercera clase que pertenece a la cima de los asalariados, a la fracción superior, la clase media o media alta distinta a la clase alta y sin su influencia o poder económico[1553].

Los proyectos propuestos, deben concentrarse en aquellos que aun con cierta capacidad de pago no han podido acceder a una vivienda de calidad, ya sea en propiedad o alquiler. Pues, más que parámetros de ingresos promedios anuales, o estratos sociales, estos proyectos deben establecer medidas condicionales de acceso, pues, sin distinción alguna, todos deben tener la oportunidad de acceder a una vivienda digna conforme a los preceptos constitucionales dominicanos. Por ejemplo, condiciones tales como demostrar: a) no ser o haber sido titular de inmueble; b) que la vivienda a la que accedería sería de uso habitual y constituya su principal domicilio o residencia; además deberá; c) ser residente o nacional dominicano; d) no enajenar o rentar la vivienda en un periodo mínimo establecido, así como cualesquier otras medidas de este mismo carácter, que incluso ya se han aplicado por medio de las Ley 189-11. De esta manera, más que controlar el estatus social de quien accede a estos proyectos, que aun con participación pública pertenecerían al libre mercado, se controlaría el ánimo comercial de su acceso.

2.5 Características

Tomando en cuenta que los proyectos propuestos se concentran en emprendimientos inmobiliarios de bajo costo, los mismos deberán cumplir las exigencias mínimas o características establecidas por la normativa de lugar en cuanto a su diseño y distribución. Al respecto, el Decreto del poder ejecutivo dominicano 359-

[1552] COURT, Claire, "La mezcla social: su origen, el debate actual y su eficiencia económica, social y cultural", *op. cit.*, pág. 443.
[1553] DUMÉNIL, Gérard, "Clases sociales, capitalismo y revolución", *CEC,* No. 2, 2015, págs. 143-151. En ese mismo sentido, WYCZYKIER, Gabriela, "Pensar las clases sociales: reflexiones contemporáneas", *Revista Laboratorio,* No. 26, pág. 158.

12, en su artículo 30, literal c, establece unos parámetros mínimos a los que deben someterse los proyectos habitacionales de bajo costo estructurados mediante fideicomiso, estableciendo que "independientemente al tamaño de la unidad, la misma deberá disponer de manera indispensable de cuanto menos un (1) dormitorio, un (1) baño, sala-comedor y cocina". En cuanto a la estructura del edificio, el artículo 31 establece la posibilidad de levantamiento de las edificaciones de hasta cinco niveles de altura sin la necesidad de medios mecánicos (ascensores); e incluso se levanta la obligación de dotación de escaleras de emergencias para los casos en los que las escaleras principales cumplen con las exigencias de las normativas señaladas por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC). En sentido general, el artículo 37 del referido decreto se refiere a las terminaciones mínimas que deberán contemplar estos proyectos, destacando muros en obra gris o su equivalente según el método de construcción, piso de cemento pulido, puertas exteriores y puestas interiores en baños, ventanas, así como cualquier otro requerimiento adicional contemplado por las autoridades competentes. Por otra parte, los artículos 38 y 39 establecen que los emprendimientos inmobiliarios de bajos costo "deben incluir servicios de agua potable, disposición de aguas residuales y desechos sólidos, un sistema de energía, y áreas de esparcimiento, que bien pueden ser deportivas, sociales o de recreación, o espacios de áreas verdes".

Para el proyecto Ciudad Juan Bosch, público-privado, concentrado en la construcción y promoción de vivienda de bajo costo, se establecieron como requerimientos mínimos de distribución y diseño los siguientes estándares: multipisos de cuatro (4) niveles, contentivos de viviendas entre cuarenta y cinco metros cuadrados (45 mts²) y ochenta metros cuadrados (80mts²), sometidos a las características mínimas anteriormente señaladas, contempladas en el Decreto 359-12. Parámetros que aunque limitativos en principio pueden ser sometidos a variación según planes de construcción y autorización de los organismos competentes. Siguiendo esta misma medida, respecto al proyecto planteado, se entiende que pueden seguir lineamientos similares, a lo que se les puede añadir algunas otras consideraciones, como por ejemplo la necesidad de que los complejos habitacionales ofrezcan un mínimo de modelos según el volumen de unidades, que se pueden estructurar de acuerdo al tamaño, distribución y características, que correspondan a su vez a distintos niveles de precios, ampliando de esta manera la población a la que va dirigida.

Se propone que los proyectos habitacionales de bajo costo, a partir de cierta cantidad de unidades a desarrollar, tanto para la venta como para la renta, en su combinación renta con opción a compra u otras formas de tenencia, contemplen tres modelos de unidades a desarrollar, con una superficie de entre cuarenta y cinco metros cuadrados (45 mts²) y ciento diez metros cuadrados (110mts²), ajustando el costo al valor establecido para cada modelo a razón de metro cuadrado de construcción. Por ejemplo, podrían contemplarse los siguientes modelos: a) entre ochenta metros cuadrados (80mts²) y ciento diez metros cuadrados (110mts²) de dimensión, con una

distribución mínima de tres (3) dormitorios, un (1) baño, sala-comedor y cocina, área de lavado y estacionamiento; modelo b) entre sesenta y cinco metros cuadrados (65mts²) y ochenta metros cuadrados (80mts²) de dimensión, con una distribución mínima de dos (2) dormitorios, un (1) baño, sala-comedor y cocina, área de lavado y estacionamiento; y modelo c) cuarenta y cinco metros cuadrados (45 mts²) y sesenta y cinco metros cuadrados (65mts²) de dimensión, con una distribución mínima de un (1) dormitorio, un (1) baño, sala-comedor y cocina. Estos modelos en cuanto al tamaño y distribución, además, deben apegarse a las reglas establecidas o a establecer sobre el número máximo de ocupantes a razón de la superficie de la vivienda, pues debe evitarse la sobre ocupación y el hacinamiento[1554].

Estos modelos, a los que se podrían agregar otros más, además de ofrecer unidades conforme a los distintos presupuestos y estructuras familiares, podrían diversificar la población a la que van dirigidos los emprendimientos, contemplando jóvenes emancipados, familias nucleares, mono-parentales, o unipersonales; que además de contar con una plaza habitacional podrían escoger las unidades ofrecidas de acuerdo a sus necesidades eventuales, entre la compra, renta, renta con opción a compra u otras modalidades posibles de desarrollar, evitando de esta manera las medidas excluyentes y haciendo efectivo el tan demandado Derecho a la vivienda digna de la mano de la diversificación de su tenencia.

2.6 Funcionamiento

Estos proyectos deben funcionar amparados en una normativa especial, pues como se ha dicho para los fideicomisos inmobiliarios de construcción y desarrollo de viviendas económicas para la venta, la Ley 189-11 se ha encargado de establecer su funcionamiento general, y de manera particular se han completado los procesos administrativos e institucionales a través de decretos, reglamentos, ordenanzas y/o normativas institucionales. Empero, para el funcionamiento de los fideicomisos dedicados a los arrendamientos de viviendas económicas, para su funcionamiento será preciso la implementación de una reforma de la Ley 189-11, de manera que esta contemple un apartado especial que incentive el desarrollo del mercado de alquileres económicos por medio del fideicomiso o el establecimiento de una normativa especial que regule los REITs en la República Dominicana.

[1554] Al respecto podrían contemplarse medidas como las establecidas por el Decreto catalán 141/2012, de fecha 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y las cédulas de habitabilidad. En su artículo 4, establece un esquema para el control de número de personas que ocupan la vivienda, específicamente respecto a los dormitorios, estableciendo una media en metros cuadrados por persona ocupante: cinco metros cuadrados (5mrs²) para una persona, ocho metros cuadrados (8mts²) para dos personas; y doce metros cuadrados (12mts²) para tres personas. Estableciendo sanciones para su incumplimiento. Incluso podría irse más allá y explorar las exigencias de cédulas o certificaciones de habitabilidad de la vivienda, tal cual se contempla en la referida normativa, certificaciones a través de las cuales se pueden garantizar las condiciones mínimas de distribución y salubridad de la vivienda, así como el número de ocupantes.

Se precisa de un marco normativo especial que establezca tanto los deberes como los derechos de los inversores, los requerimientos esenciales para su constitución y desarrollo, los beneficios a los que se podrán tener acceso, y cómo poder acceder a ellos. Un cuerpo normativo, que brinde seguridad, compromiso del Estado, y garantías por parte de la Administración tributaria. Incluso, siendo precavidos, estas nuevas normativas o futuras modificaciones a la Ley 189-11, de así preferirlo, deberían abarcar la regulación de los arrendamientos con opción a compra, así como otras formas de tenencia de la vivienda y su tratamiento fiscal, considerándole como actividad objeto de los fideicomisos inmobiliarios o los REIT dominicanos, conforme a las calificaciones requeridas, apegados a sus procedimientos y en provecho de sus beneficios espaciales.

Tal cual se ha visto, en el Derecho comparado, tanto los ordenamientos mexicanos y españoles como el estadounidense han dictado leyes especiales que regulan el desarrollo de los REIT. En España, se ha dictado la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, para regular el funcionamiento de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), una institución similar a los REIT, pero estructurada mediante un vehículo societario debido a la inexistencia del la figura jurídica del fideicomiso latinoamericano o el *trust* anglosajón en dicha legislación. En México, los Fideicomisos de inversión y Bienes Raíces (FIBRAS), una especie de REIT adoptado al sistema jurídico civilista, se han regulado mediante las Leyes de Títulos y Operaciones de Crédito, y de impuesto sobre la renta de México; y en Estados Unidos de América, esta institución se regula actualmente mediante las disposiciones del *Internal Revenue Code* o Código de Impuestos Internos de los Estados Unidos de América.

En cada una de estas normas se dispone, de forma similar, que estas estructuras para acceder a los beneficios derivados de la institución jurídica deberán: a) dedicarse a una actividad u objeto determinado por la ley, generalmente a la "adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento"; b) gestionar que sus ingresos provengan de la explotación de los inmuebles aportados o adquiridos en régimen de arrendamiento, conforme a su objeto principal, como mínimo un setenta por ciento (70%) de su capital; c) distribuir los beneficios anuales percibidos por la estructura entre los accionistas o participantes, en cuanto menos un noventa por ciento (90%); d) limitar el control accionario, permitiéndose la participación individual, por lo general, sólo hasta un cincuenta por ciento (50%) del capital de la estructura; y e) la tributación obligatoria de los socios o inversores de forma individual, pues ello permite la reducción de los impuestos corporativos y la eliminación de la doble tributación de los ingresos de los propietarios. Estas directrices pudiera seguirlas la legislación dominicana para la regulación de los REIT, así como combinarlas con las estipulaciones contentivas en la Ley 189-11 para los fideicomisos inmobiliarios para los REIT especiales dedicados al arrendamiento de viviendas económicas o al arrendamiento de viviendas económicas con opción a compra.

2.7 Recursos: humanos, económicos y financieros

De acuerdo a la estructura general del proyecto, así como de las ventajas señaladas a lo largo de este estudio, los recursos económicos, humanos y financieros deben ubicarse tanto en el plano nacional como extranjero. En cuanto al capital de inversión, como bien se ha dicho, debido a los limitados fondos nacionales, público y privado, se procura atraer inversión extranjera destinada al sector inmobiliario y de manera específica al mercado residencial, tanto para venta como arrendamiento, contemplando modalidades de proyectos económicos. Para ello se plantea la explotación y desarrollo de la figura del fideicomiso y sus distintas modalidades, así como la regulación de los REIT dominicanos. Pues, tal cual se ha destacado en el capítulo segundo, los inversores extranjeros persiguen seguridad jurídica, rentabilidad, liquidez y profesionalidad en sus inversiones y el fideicomiso puede cubrir cada una de estas exigencias[1555]. Así mismo, en cuanto a las inversiones inmobiliarias, esta figura permite tanto la recepción de inversión directa como indirecta, de manera que por cualquiera de las vías se pueda recibir capital extranjero con destino al desarrollo del parque habitacional dominicano.

Ahora bien, como se ha visto, los inversores extranjeros requerirán un escenario seguro en el que puedan invertir, y más aun tratándose del mercado inmobiliario al tomar en cuenta las propiedades de los bienes inmuebles y su tratamiento o consideraciones jurídicas especiales. En el caso del marco normativo dominicano, se requiere de regulación y acción legislativa tanto a nivel nacional como internacional respecto al tratamiento de los inversores extranjeros, de manera que estos puedan encontrar en los fideicomisos inmobiliarios o futuros REITs dominicanos un atractivo de inversión. Entre las acciones legislativas a nivel local, se entiende que se requiere reformar la Ley 16-95 o completarla a través de alguna ley especial que determine el tratamiento de los inversores extranjeros en los nuevos instrumentos jurídicos

[1555] WECHSLER, Steven A, "The role of REITs in strategic investment portfolios", en SOTELO Ramón y MCGREAL Stanley (editores), *Real Estate Investment Trusts in Europe: Evolution, Regulation, and Opportunities for Growth*, Berlin: Springer, 2013, pág. 64. Ha llegado a la conclusión de que los "*REITs are a major force in commercial real estate markets, in the economy and in the capital markets. The REIT approach to real estate investment has a long and sustained track record of success and shareholder value creation. The bienefits of REITs have been recognized by policymakers and investors alike in the U.S. and increasingly around the world. Market data demonstrate that a diversified portfolio that includes REITs can reduce the risk of volatility and losses and enhance long-term returns. In addition to diversification, other investment attributes of REITs, including dividend income, inflation protection and longterm total return performance, are well suited to the priorities of many investors".* "Los REIT son una fuerza importante en los mercados de bienes raíces comerciales, en la economía y en el mercados de capitales. El enfoque REIT para la inversión inmobiliaria tiene un largo historial de éxito y creación de valor para los accionistas. Los beneficios de los REIT han sido reconocidos por los responsables políticos y los inversores en Estados Unidos y cada vez más en todo el mundo. Los datos del mercado demuestran que una cartera diversificada que incluye REIT puede reducir el riesgo de volatilidad y pérdidas y mejorar los rendimientos a largo plazo. Además de la diversificación, otras inversiones" (traducción propia).

financieros implementados en el país; completar la Ley 189-11, dándole mayor participación y delimitación a la inversión extranjera, así como regular los distintos subtipo de fideicomisos inmobiliarios. De igual modo, podrían reconsiderarse las estipulaciones del Decreto 359-12, respecto de las limitaciones a la participación extrajera en el desarrollo de los fideicomisos inmobiliarios para la construcción de viviendas de bajo costo, replanteándose a través de otras medidas, tales como la exigencia de un mayor grado de compromiso social.

Además, tomando en cuenta que el plano nacional del Estado receptor de la inversión por sí sólo no satisface la seguridad pretendida por los inversores extranjeros, el Estado dominicano, en un plano internacional, debe reforzar los acuerdos bilaterales de inversiones que tiene vigente, emprender campañas activas para la firma de estos acuerdos con un mayor grupo de países potencialmente exportadores de capital, procurando que los nuevos acuerdos se desarrollen conforme a la nueva generación de BITs. También deberá procurar brindar un escenario fiscal internacional claro, para lo que de igual modo hace falta el fomento de la firma de acuerdos para evitar la doble imposición fiscal. Asuntos de suma importancia para los inversores, quienes requieren un entornos jurídico, político, económico y fiscal transparente que les permitan estimar de manera clara la rentabilidad de los negocios pretendidos.

Respecto de los recursos humanos e importación de nuevas tecnologías, procedimientos y *know-how* técnico para el desarrollo de la construcción inmobiliaria en la República Dominica, se entiende que las normas internas establecen mecanismos de control y equilibrio que si bien permitirán el acceso de estos nuevos mecanismos procedimentales y profesionales, lo hacen procurando el equilibrio, sin que este desarrollo suponga el detrimento o desplazamiento de los profesionales, técnicos y personal capacitado local. En este sentido, conforme al artículo 135 del Código laboral dominicano[1556], "el ochenta por ciento, por lo menos, del número total de trabajadores de una empresa debe estar integrado por dominicanos"; y en ese mismo sentido, el artículo 137 del referido Código, establece que "cuando el número de trabajadores de una empresa es menor de diez, rigen las reglas siguientes: a) si son nueve los trabajadores, seis deben ser dominicanos; b) si son ocho o siete los trabajadores, cinco deben ser dominicanos; c) si son seis los trabajadores, cuatro deben ser dominicanos; d) si son cinco o cuatro los trabajadores, tres deben ser dominicanos; d) si son tres los trabajadores, dos deben ser dominicanos; e) si son dos los trabajadores, uno debe ser dominicano; f) si se trata de un sólo trabajador, éste debe ser dominicano"[1557].

[1556] Código de Trabajo de la República Dominicana, Ley 16-92. Promulgada el 29 de mayo del año 1992. Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 9836.

[1557] Estas medidas, conforme al artículo 138, del referido Código laboral, no se aplican para puestos gerenciales, directivos o administrativos; tampoco cuando los trabajadores extranjeros sean técnicos, que certificado por el Departamento de Trabajo, no hayan dominicanos desocupados con aptitudes para sustituirlos; los empleados de empresas de familia; los extranjeros casados con dominicanos con más de dos años de casados y tres años ininterrumpidos de residencia; y los extranjeros con más de cinco años de residencia ininterrumpidos, que hayan procreados hijos dominicanos.

En cuanto a lo financiero, como se ha dicho, las estructuras fiduciarias por su administración profesionalizada y su patrimonio autónomo afecto únicamente al desarrollo de una actividad en concreto generan confianza también a la hora de solicitar créditos. Pero, es su autofinanciación o financiación colaborativa la más atractiva, pues los participantes no requieren de gruesas sumas para promover determinados proyectos debido a la participación de los fideicomitentes quienes aportan una gran parte del capital, aun sea en naturaleza, además podrán recurrir a la cotización en bolsa de títulos valores. La financiación institucional se vuelve prácticamente complementaria y no decisiva o imprescindible como antes, por lo que podría ser tanto nacional como extranjera. Aunque, especialmente la financiación podría ser nacional aprovechando la implementación de los nuevos instrumentos hipotecarios dados por la Ley 189-11, entre estos cédulas, letras y bonos hipotecarios.

Ahora bien, para el óptimo desarrollo de estos proyectos se requerirá de la participación, financiación, y aporte del sector público. Pues, de acuerdo a lo visto hasta el momento, la intervención del Estado es posible a través de alianzas con el sector privado, permitiendo el desarrollo de proyectos que sin su combinación no serían posibles, bien por la falta de capital o por la falta de profesionalización. El Estado puede participar en estos proyectos, tanto de forma directa, como un fideicomitente privado o inversor, como en sus atribuciones soberanas a través de fideicomisos públicos. El Estado también podría participar a través de los mecanismos previstos para los fideicomisos de desarrollo y construcción de proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado regulados por la Ley 189-11. Por otra parte, el Estado puede generar financiación indirecta, por medio de regulaciones que flexibilicen el acceso a los créditos de proyectos dedicados al desarrollo del sector inmobiliario residencial y especialmente de viviendas económicas, en cualquier de sus formas de tenencia; eliminar determinados tributos o relajar las exigencias o burocracias institucionales.

2.8 Rentabilidad

La rentabilidad de estas estructuras puede identificarse desde distintas perspectivas, por ejemplo, en cuanto a los beneficios finales percibidos por el inversor directo que aporta capital para el desarrollo de los proyectos y que puede considerarse beneficiario, pues claramente este accede a un porcentaje de ganancia mayor[1558] al que accedería el consumidor final o fideicomisario, en este caso. Tal cual se habrá podido identificar en capítulos anteriores, la elección del vehículo de inversión podría determinar o influir en la rentabilidad del inversor, aunque claro, para su elección

[1558] ROIG HERNANDO, Jaume, "Análisis e inversión en el mercado inmobiliario", *op. cit.*, pág. 135. Basado en el estudio LARSEN, J. E., "The impact of buyer-type on house price: same evidences from the USA", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, No. 1, Vol. 3, 2010, 60-80.

también será preciso evaluar las pretensiones generales de los inversores[1559]. De manera especial, en los vehículos tipo REIT puede encontrarse una rentabilidad muy significativa, debido a sus características financieras y las exenciones fiscales de las que disfrutan. Pues en el plano financiero se amplían las fuentes de financiación, mediante la participación de diferentes entes, además de poder cotizar en bolsa; y en el plano tributario disfruta de importantes deducciones fiscales aplicadas al arrendamiento como actividad comercial.

Para algunos, el negocio de la vivienda en alquilar en la actualidad no es rentable debido a los altos impuestos sobre la renta y la propiedad que gravan esta actividad. Así mismo, los requerimientos de mantenimiento y la dificultad para desahuciar a los inquilinos morosos se presentan como grandes obstáculos para el emprendimiento de negocios inmobiliarios en este sector. De tal manera que el arrendamiento de viviendas como inversión puede considerarse de rendimiento inferior frente a otras actividades comerciales[1560], e incluso frente a otros productos inmobiliarios en arrendamiento tales como oficinas corporativas, naves industriales, locales comerciales o complejos hoteleros[1561]. No obstante, la figura propuesta, de regularse conforme a su esencia, podría eliminar la mayoría de las trabas mencionadas. Por ejemplo, en cuanto a los cargos impositivos tanto sobre la renta como sobre la propiedad, estos podrían extinguirse para los inversores que adquieren participaciones o títulos valores en REIT, respecto a los gastos de mantenimiento y la dificultad de desahucios, de contar con políticas públicas efectivas, los gastos no serían un problema, pues el REIT los podrían solventar, y los desahucios podrían ser breves y en respeto de los derechos de los arrendatarios, siempre y cuando la administración pública ponga a disposición de los arrendadores leyes efectivas y a disposición de los desahuciados opciones de albergues temporales.

3. INCENTIVO A LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EXTRANJERA EN PROYECTOS HABITACIONALES DE BAJO COSTO

Como se ha dicho a lo largo del presente trabajo, las inversiones inmobiliarias en proyectos de bajo costo que ofrecen unidades habitacionales económicas a los ciudadanos gozan de significativos incentivos fiscales en la República Dominicana. Especialmente, aquellos proyectos surgidos de la unión de los sectores público y privado, estructurados bajo fideicomisos inmobiliarios, para el desarrollo de soluciones habitacionales económicas. En estos proyectos, pueden participar los inversores extranjeros, aunque con ciertas limitaciones en el porcentaje del capital aportado y condicionados a asociarse con inversores nacionales, cuando se trata de inversión

[1559] DAVID, Louise, "El "desarrollador-plataforma", nuevo actor de la división del trabajo inmobiliario financiarizado en México", *op. cit.*, págs. 225-244.
[1560] GILBERT, Alan, "La vivienda en América Latina", *op. cit.*, pág. 40.
[1561] MOLINA ROIG, Elga, *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en el contexto europeo*, *op. cit.*, pág. 593 y 594.

directa. Pues el Decreto 359-12, al enlistar los requerimientos de las empresas constructoras que quieran constituir fideicomisos para la construcción de viviendas de bajo costo, limita la participación extranjera únicamente hasta un cincuenta por ciento (50%), exclusivamente en esta modalidad, al exigir que todo fideicomiso de vivienda de bajo costo debe contar con una participación de inversión local de por lo menos cincuenta por ciento (50%) del patrimonio fideicomitido.

Específicamente, para estos proyectos la ley 189-11, en su artículo 131, estipula que "los fideicomisos de construcción para el desarrollo de proyectos de viviendas de bajo costo quedarán exentos del pago de un cien por ciento (100%) de los impuestos descritos a continuación: impuesto sobre la renta y ganancias de capital; 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; impuesto sobre activos o patrimonio, incluyendo, pero no limitado, al impuesto a la propiedad inmobiliaria, vivienda suntuaria y solares urbanos no edificados; impuestos sobre la construcción, tasas, derechos, cargas y arbitrios establecidos en la Ley; e impuestos sobre el traspaso de bienes inmuebles y registro de operaciones inmobiliarias en general". Además, el impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios (ITBIS), pagado en el proceso de construcción de la vivienda, podrá ser compensado, a aquellos fideicomisos para la construcción de proyectos de viviendas de bajo costo, acreditados por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), a través del bono de primera vivienda que se otorga al adquiriente de la unidad habitacional resultante. Este bono se puede desembolsar tanto al desarrollador del proyecto en la etapa de construcción como abono al precio acordado para la compra, como a la entidad financiera que haya otorgado un préstamo hipotecario al adquiriente como abono al capital.

Ahora bien, las restricciones mencionadas al capital extranjero en la participación de proyectos habitacionales se limitan a los proyectos de bajo costo y especialmente a aquellos en los que interviene el Estado como socio fideicomitente, pues para otros tipos de fideicomisos, no se prevén estas limitaciones. Por lo que se entiende que los extranjeros pueden constituir fideicomisos inmobiliarios y gozar de las exenciones fiscales mencionadas en los artículos 45 y siguientes de la Ley 189-11. Entre estas exoneraciones destacan: los impuestos, derechos, tasas, cargas, arbitrios municipales o contribución alguna, respecto al registro de los actos para la constitución, modificación, revocación o extinción del fideicomiso[1562]; los impuestos por traspaso de activos al fiduciario, a los fines de constituir el patrimonio fideicomitido, aunque serán aplicables, su posterior restitución se considerará libre de estos impuestos, además para

[1562] No obstante, estos actos deberán pagar al momento de su registro ante el Registro Mercantil, cuando corresponda, las tarifas exigidas por las Cámaras de Comercio y Producción, las que serán establecidas de manera fija y no en proporción a los montos involucrados en el documento de que se trate. Para el registro del fideicomiso constituido por acto auténtico se deberá pagar las tasas que la ley prevea para el registro de contratos sin cuantía ante las oficinas de Registro Civil que correspondan.

los fideicomisos de oferta pública, éstos estarán exentos del pago de cualquier impuesto de transferencia; las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio fideicomitido, incluyendo los ingresos derivados de la venta ulterior de los bienes fideicomitidos, o las rentas y utilidades que resulten de los mismos, estarán 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, con excepción del impuesto que corresponda sobre bienes inmuebles que formen parte de esos activos, y los impuestos sobre las ganancias de capital producto de la enajenación de activos de capital. Pero como se ha dicho, para que estas exoneraciones locales sean bien aprovechadas por los inversores extranjeros, deben operar en coordinación con un claro tratamiento fiscal internacional, o cuanto menos del Estado de procedencia del capital invertido, para lo que hacen falta más acuerdos para evitar la doble imposición fiscal firmados por la República Dominicana.

Hasta el momento, se han señalado las exenciones propias de fideicomisos comunes, que como se podrá notar difieren de las exenciones o regímenes tributarios especiales contempladas en otras legislaciones para estructuras fiduciarias específicas, como los *Real Estate Investment Trust (REIT),* regulados en los Estados Unidos de América, los Fideicomisos de Bienes Raíces de Oferta pública dedicados al arrendamiento (FIBRAS), regulados en México; o las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), del ordenamiento español. Ello quiere decir que el ordenamiento dominicano, aunque cuenta con la institución del fideicomiso de inversión inmobiliaria y de desarrollo inmobiliario, y dispone de normativas que regulan los fondos de inversión destinados a la construcción, adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles, carece de una normativa particular que se aproxime a los *Real Estate Investment Trust (REIT)* y a sus beneficios fiscales.

Es importante señalar, que las exenciones previstas para los fideicomisos de inversión inmobiliaria y de desarrollo inmobiliario dominicanos, se contemplan directamente para el fideicomiso como estructura de negocio y no para los participantes de manera particular, pues aunque esta no ostenta personalidad jurídica, se considera un patrimonio autónomo con personalidad fiscal y capacidad tributaria. Los fiduciarios se encargarán de llevar contabilidad separada y de honrar los tributos derivados de sus actividades comerciales. De igual modo, los fiduciarios como administradores de los fideicomisos deberán cumplir con el régimen normativo de información que establezca la Administración tributaria nacional. A diferencia de las exenciones fiscales especializadas de los REIT, en los que la institución transfiere sus obligaciones tributarias a los participantes directamente[1563].

[1563] DOMINGO MONFORTE, José, "Tratamiento de shock contra el infarto inmobiliario: sociedades de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)", *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario,* No. 87, 2008, 43-41. En ese mismo sentido, FUSTER GÓMEZ, Mercedes, "¿Por qué no interesan a los inversores estadounidenses las SOCIMI españolas?", *op. cit.,* págs. 39 y 40.

Como se ha dicho, los beneficios fiscales y estructurarles que encuentran los inversores del sector inmobiliario en otras legislaciones más avanzadas, no se corresponden con las dominicanas. El sector inmobiliario es un referente de inversión y los nuevos instrumentos jurídicos deben contribuir de manera constante a su desarrollo. Por ejemplo, los nuevos instrumentos jurídicos financieros han permitido la vinculación del sector con el mercado de capitales, así como la posibilidad de involucrar a pequeños inversores en un sector antiguamente destinado a grandes inversores. De la comparación de los beneficios ofrecidos por las normativas dominicanas, frente a los principales beneficios que ofrecen las legislaciones específicas, para el desarrollo de inversiones inmobiliarias especializadas entre estos: la posibilidad de emisión o colocación de certificados bursátiles que permitan financiar los proyectos y acrecentar el capital; la tributación directa a través de socios o participantes; la obligatoriedad de distribución anual de los beneficios se traduce en liquidez de la inversión, y las consideraciones fiscales no sólo a los participantes, sino también para los pequeños inversores adquirentes de títulos valores.

Por ejemplo, para los FIBRAs peruanos se han considerado las siguientes exenciones: respecto de los aportes de inmuebles, cuando se acuerda que estos bienes no se restituirán al fideicomitente con la extinción del fideicomiso, se consideraran afectados por el impuesto de transferencia: cuando el fiduciario transfiera en propiedad a un tercero o a un fideicomisario el bien inmueble a cualquier título; y cuando el fideicomisario transfiera a cualquier título cualquiera de los certificados de participación emitidos por el FIBRA; sin que la primera transferencia, realizada por el fideicomitente a la FIBRA, se considere efectuada para los efectos del impuesto sobre la renta; respecto de las rentas percibidas de la explotación de los inmuebles, estarán sujetas a una tasa de retención de cinco por ciento (5%), por parte de la sociedad titulizadora, las rentas derivadas de arrendamiento u otra forma onerosa de cesión de inmueble atribuidas a apersonas físicas o empresas unipersonales constituidas en el exterior[1564]; y respecto de las rentas por la enajenación del certificado de participación, estas quedan exoneradas siempre que su enajenación sea realizada a través de un mecanismo centralizado de negociación supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores de Perú; y que los valores tengan presencia bursátil[1565]. Un modelo

[1564] Conforme al artículo 4 de la Ley 30532, que promueve el desarrollo del mercado de capitales, de fecha 29 de diciembre del 2016, promulgación No. 611575. Esto procederá sólo cuando se cumplan los siguientes requisitos: "a) durante ese ejercicio, los fideicomisarios y sus partes vinculadas tengan la propiedad de menos del 20% del total de certificados emitidos por la sociedad titulizadora y respaldados por el patrimonio fideicomitido; b) la actividad de construcción y administración de actividades inmobiliarias se deberán realizar a través de un tercero; c) no debe existir vinculación entre los fideicomisarios y/o fideicomitentes y/o la sociedad titulizadora y/o los terceros contratados para el desarrollo de la finalidad del FIBRA y/o miembros de la Comisión Administradora; y d) los fideicomisarios no posean más del 20% del capital del fideicomitente y/o los terceros que realizan las actividades de construcción y administración de inmuebles del FIBRA". Ver ZALDÍVAR DEL ÁGUILA, Rodrigo y CASTILLO VIGIL, Paola, "Llegando al fondo de la inversión inmobiliaria: lo nuevo en FIBRA y FIRBI", *op. cit.*, pág. 178.

[1565] ZALDÍVAR DEL ÁGUILA, Rodrigo y CASTILLO VIGIL, Paola, "Llegando al fondo de la inversión inmobiliaria: lo nuevo en FIBRA y FIRBI", *op. cit.*, págs. 178-180.

que podría ser revisado para la readecuación de las normativas dominicanas que regula el fideicomiso o se implementarse la regulación de los REITs dominicanos.

En ese mismo sentido, con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria la Ley mexicana sobre impuestos sobre la renta, en sus artículos 187 y siguientes, establece para los FIBRAS las siguientes exenciones fiscales:

a) división del resultado fiscal del ejercicio entre el número de certificados de participación que haya emitido el fiduciario por el fideicomiso para determinar el monto del resultado fiscal correspondiente a cada uno de los referidos certificados en lo individual;
b) se elimina la obligación de realizar pagos provisionales del impuesto sobre la renta;
c) retención del impuesto sobre la renta a los tenedores de los certificados de participación por el resultado fiscal distribuido, eliminado este impuesto para la estructura;
d) los tenedores de los certificados de participación, residentes en México o en el extranjero, con establecimiento permanente en el país podrán acumular el resultado que les distribuya el fiduciario provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de dichos certificados, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y las ganancias que obtengan por la enajenación de los citados certificados;
e) las retención hechas a los tenedores de certificados de participación residentes en el extranjero se consideran como pago definitivo del impuesto;
f) con la enajenación de alguno de los bienes inmuebles fideicomitidos antes de haber transcurrido el periodo mínimo de conservación establecido por ley, la fiduciaria deberá pagar, dentro de los quince días siguientes al de la enajenación, el impuesto por la ganancia que se obtenga en dicha enajenación;
g) el resultado fiscal del ejercicio derivado de los ingresos que generen los bienes fideicomitidos debe ser distribuido y cuando este monto sea mayor al monto distribuido a los tenedores de los certificados de participación, la fiduciaria deberá pagar el impuesto por la diferencia; y
h) las personas que actuando como fideicomitentes aporten bienes inmuebles al fideicomiso y reciban certificados de participación por el valor total o parcial de dichos bienes, podrán diferir el pago del impuesto sobre la renta causado por la ganancia obtenida en la enajenación de esos bienes realizada en la aportación que realicen al fideicomiso, que corresponda a cada uno de los certificados de participación que reciban por los mismos hasta el momento en que enajenen cada uno de dichos certificados, actualizando el monto del impuesto causado correspondiente a cada certificado que se enajene por el periodo comprendido desde el mes de la aportación de los

bienes inmuebles al fideicomiso hasta el mes en que se enajenen los certificados[1566].

En el caso de las SOCIMI españolas, conforme a la Ley 16/ 2012, establece un régimen fiscal especial para estas asociaciones que se acojan a distribuir las ganancias en forma de dividendos a sus accionistas, en un periodo no mayor de seis meses contados a partir de la conclusión del periodo fiscal, a los fines de eliminar la tributación de la propia estructura, entre estas:

a) la distribución del cien por ciento (100%) de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios;
b) al menos el cincuenta por ciento (50%) de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, debiendo de reinvertir el resto de estos beneficios en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión; y
c) al menos el ochenta por ciento (80%) del resto de los beneficios obtenidos. Estas sociedades tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el impuesto sobre sociedades y del diecinueve por ciento (19%) sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al cinco por ciento (5%), cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al diez por ciento (10%). No obstante, en caso de que los bienes inmuebles sean enajenados antes del periodo mínimo establecido la estructura deberá tributar por sus rentas de acuerdo al régimen general[1567].

En los Estado Unidos, desde su introducción en los años 60, los REIT se contemplan como una estructura social con tratamiento fiscal especial, siendo su factor esencial, y regulado por el *Internal Revenue Code* o Código de Impuestos Internos de los Estados Unidos de América. Entre sus particularidades principales, sin duda, resaltan: la posibilidad de trasladar el resultado imponible de la estructura directamente a los participantes en proporción a sus participaciones, así como los beneficios

[1566] La Ley mexicana sobre Impuestos Sobre la Renta, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de diciembre de 2013, establece además las siguientes consideraciones: a) los fondos de pensiones y jubilaciones que adquieran los certificados de participación podrán aplicar a exención de impuesto sobre la renta o ganancias, sobre los ingresos que reciban provenientes de los bienes, derechos, créditos y valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de los referidos certificados y a la ganancia de capital que obtengan por la enajenación de ellos; y b) cuando los fideicomitentes aporten bienes inmuebles al fideicomiso que sean arrendados de inmediato a dichos fideicomitentes por el fiduciario, podrán diferir el pago del impuesto sobre la renta causado por la ganancia obtenida en la enajenación de los bienes hasta el momento en que termine el contrato de arrendamiento, siempre y cuando no tenga un plazo mayor a diez años, o el momento en que el fiduciario enajene los bienes inmuebles aportados, lo que suceda primero.

[1567] Además se contempla un régimen fiscal especial para los socios de este tipo de sociedades.

obtenidos y las utilidades resultantes de los activos; la obligación de repartir los beneficios anuales en más de un noventa por ciento (90%), la presencia de una junta directiva de fiduciarios, una composición mínima de cien (100) accionistas, la limitación de la tenencia de las acciones y prohibición de concentración del cincuenta por ciento (50%) en manos de menos de cinco accionistas, y la posibilidad de cotizar en bolsa[1568]. Conforme al artículo 856 de referido Código para considerar una sociedad como un REIT, esta deberá:

a) presentar en su declaración del año contributivo una elección para ser un fideicomiso de inversión en bienes raíces o haber realizado dicha elección para un año contributivo anterior, siempre que no se haya cancelado ni revocado;
b) al menos el noventa y cinco por ciento (95%) por ciento de su ingreso bruto debe derivar de: dividendos, interés, alquileres de bienes inmuebles, ganancias por la venta u otra disposición de acciones, valores y bienes inmuebles, reducciones y reembolsos de impuestos sobre bienes inmuebles, ingresos y ganancias derivadas de la propiedad de ejecución hipotecaria, préstamos garantizados con hipotecas sobre bienes inmuebles o sobre intereses en bienes inmuebles o para comprar o arrendar bienes inmuebles; ganancia por la venta u otra disposición de un activo de bienes raíces, o ingresos por regalías minerales;
c) al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del valor de sus activos totales deberá estar representado por activos inmobiliarios, efectivo y elementos en efectivo (incluidas las cuentas por cobrar) y valores gubernamentales;
d) no más del veinticinco por ciento (25%) del valor de sus activos totales deberá estar representado por valores;
e) no más del veinte por ciento (20%) del valor de sus activos totales deberá estar representado por valores de una o más subsidiarias gravables de REIT;
f) no más del veinte por ciento (20%) del valor de sus activos totales deberá estar representado por instrumentos de deuda REIT no calificados ofrecidos públicamente;
g) no más del cinco por ciento (5%) del valor de sus activos totales deberá estar representado por valores de cualquier emisor; y
h) el fideicomiso no podrá poseer valores que posean más del diez por ciento (10%) por ciento del poder de voto y del valor total de los valores en circulación de cualquier emisor[1569].

El interés de los inversores extranjeros en las estructuras fiduciarias "dependerá esencialmente de la tributación general que afecte su inversión", así como de la existencia de acuerdos para la eliminación de la doble imposición fiscal, que excluya su

[1568] MONEO ABREU, Rafael, "El REIT como producto de inversión en los EE.UU.", *Directivos Construcción*, No. 180, 2005, págs. 42-43.
[1569] U.S. Code, Title 26, Subtitle A , Chapter 1, Subchapter M , Part II, 856.

inversión de una tributación doblegada[1570]. Los inversores buscarán estructuras que alivien la carga fiscal, por ejemplo, aquellas que contemplen una sola tributación, ya sea por parte de la sociedad o del patrimonio autónomo en el que invierten, o por parte del mismo inversor como persona física que percibe los beneficios. Además, la existencia de acuerdos para eliminar la doble imposición fiscal, sin duda, influirá en el destino al que los inversores extranjeros dirijan sus inversiones, pues la rentabilidad de su inversión dependerá además de las cargas tributarias del Estado receptor de la inversor, de las cargas tributarias del Estado de su procedencia al momento de la transferencia de los beneficios[1571].

De lo anterior, se puede concluir que el marco normativo que regula las inversiones inmobiliarias a través de fideicomisos de bienes raíces requiere de normas particulares que reglamenten determinados subtipos de estos instrumentos. De esta manera, los beneficios quedarán más claros y podrían alcanzar a todos los intervinientes. De igual forma, ello contribuiría, tanto al desarrollo de las inversiones inmobiliarias extranjeras, directas e indirectas, como a la ampliación de la oferta habitacional, que igual puede lograrse con el fomento de proyectos de viviendas económicas destinadas a la renta, organizados bajo estructuras fiduciarias particulares como los REIT estadounidenses y los FIBRA mexicanos o peruanos.

4. FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE CAPITAL EXTRANJERO PARA VENTA Y ARRENDAMIENTO DE UNIDADES HABITACIONALES

De acuerdo a las observaciones que hasta el momento se han hecho a la Ley 189-11, destaca la necesidad de establecer un tratamiento especial para los fideicomisos de inversión inmobiliaria dedicados al arrendamiento de viviendas de bajo costo, pero además se precisa la regulación de las estructuras fiduciarias dedicadas al mercado del arrendamiento en general, de manera que se impulse dicho sector y se establezcan tanto los procedimientos correspondientes como los incentivos que les sean aplicables. Reiterando que aunque la referida ley instituye la posibilidad de crear fideicomisos de inversión inmobiliaria dedicados al arrendamiento, e incluso de combinarlos con los fidecomisos de oferta pública de valores y productos, o asemejarlos a los fondos de inversiones contenidos en la Ley 249-17, que regula el mercado de valores de la República Dominica, con ello no es posible ofrecer un instrumento capaz de fomentar la inversión inmobiliaria dedicada a la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, con la posibilidad de emisión de certificados de valores que permitan financiar[1572] una parte importante de estos proyectos[1573].

[1570] FUSTER GÓMEZ, Mercedes,"¿Por qué no interesan a los inversores estadounidenses las SOCIMI españolas?", *op. cit.*, pág. 41.

[1571] FUSTER GÓMEZ, Mercedes,"¿Por qué no interesan a los inversores estadounidenses las SOCIMI españolas?", *op. cit.*, pág. 41.

[1572] Tal cual lo permite la Ley argentina 24.441, sobre financiamiento de la vivienda y la construcción, al contemplar, en su artículo 19 y siguientes, los fideicomisos financieros, con capacidades de emitir títulos valores representativos de deudas objeto de oferta pública garantizaos por los bienes fideicomitidos.

Como se ha dicho, se precisa de una regulación especial, como los *Real Estate Investment Trust (REIT)*, regulados en los Estados Unidos de América, los Fideicomisos de Bienes Raíces de Oferta pública dedicados al arrendamiento (FIBRAS), regulados en México; o las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), del ordenamiento español. De las referidas experiencias de los mencionados Estados, todos poseedores de mercados de valores más desarrollados que el incipiente mercado de valores dominicano, pueden tomarse notas, emular las estrategias positivas y evitar los puntos negativos ya reconocidos por estas prácticas, de manera que pueda incluso aprovecharse la flexibilidad de las figuras jurídicas financieras de las que se disponen para fomentar el desarrollo económico local, atraer inversiones foráneas[1574] y ofrecer respuesta a las demandas de infraestructuras.

Como se ha visto el fenómeno de la globalización ha dado lugar a la transformación de los métodos de inversión, la interrelación de las economías y la movilidad de las inversiones. Una transformación que no encuentra límites ni siquiera en el carácter fijo de las inversiones inmobiliarias, pues a través de la financiación se han logrado movilizar los activos inmobiliarios, convirtiéndolos en activos líquidos comercializables en el mercado de valores. Las inversiones inmobiliarias internacionales han evolucionado de manera tal que las inversiones indirectas en este sector constituyen a la fecha una fuente de gran importancia a nivel mundial[1575]. Incluso los inversores, dentro de un mismo negocio, tienen la posibilidad de participar tanto en inversiones directas, al adquirir y/o aportar bienes inmuebles al patrimonio de un fideicomiso inmobiliario en calidad de fideicomitentes, como en inversiones indirectas, al adquirir títulos valores o derechos derivados de las rentas de los bienes aportados al patrimonio por los fideicomitentes, en calidad de beneficiarios. Estas inversiones se suelen estructurar mediante REIT, especializados en el arrendamiento de inmuebles, así como en su compra y venta en menor proporción para aprovechar la plusvalía.

Ahora bien, aunque ciertamente, la experiencia internacional en cuanto a los REIT ha demostrado la capacidad de esta estructura para "canalizar un importante volumen de recurso hacia los activos inmobiliarios, así como su fuerza de atracción de inversión extranjera hacia el sector construcción"[1576], se han concentrado en productos inmobiliarios tales como edificaciones corporativas, hoteleras o centros comerciales, con una mínima participación en el sector residencial, y dentro de esta concentrados en viviendas de lujo, urbanas o vacacionales de cierto nivel económico, ello debido a las

---

[1573] CABALLER, Vicente, RAMOS, María Dos Anjos y RODRÍGUEZ, José Ángel, *El mercado inmobiliario urbano en España*, *op. cit.*, pág. 240.

[1574] GÓMEZ DE LA LASTRA, Manuel Carlos y PERTIERRA CÁNEPA, Francisco María, "vehículos innovadores para desarrollar proyectos productivos", *UCEMA*, No. 423, 2010, pág. 7.

[1575] ZALDÍVAR DEL ÁGUILA, Rodrigo y CASTILLO VIGIL, Paola, "Llegando al fondo de la inversión inmobiliaria: lo nuevo en FIBRA y FIRBI", *op. cit*., pág. 172.

[1576] FERNÁNDEZ, Noelia y ROMERO, María, "Las SOCIMI y el mercado inmobiliario", *Cuadernos de información económica*, No. 253, 2016, págs. 61-66.

rígidas normas que regulan el mercado de alquiler de viviendas. Prácticamente en ninguno de los países con cierto desarrollo de estructuras REITs, puede identificarse una importante inversión en proyectos residenciales económicos, por lo que queda en evidencia la necesidad de la participación de la Administración pública[1577], la intervención legislativa respecto de la regulación de normas especiales para funcionamiento de estos conjuntos económicos, estableciéndose un porcentaje mínimo de inversión en vivienda económica o asequible; y la consideración de la estructura como respuesta efectiva a las distintas demandas de vivienda.

Del estudio del funcionamiento de estas estructuras puede destacarse que los ordenamiento que contemplan regulación especial para las asociaciones dedicadas a la inversión inmobiliaria destinadas al arrendamiento, inversión a largo plazo, han establecido incentivos fiscales o estructurales en pro de fomentar este sector, siempre que dichas asociaciones cumplan con los requerimientos específicos de las normativas regulatorias. Entre los principales requerimientos pueden destacarse[1578]:

a) que la estructura o el fideicomiso se constituya de conformidad con las leyes locales;
b) que la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en el Estado que concede el tratamiento especial, debidamente autorizada para actuar como tal en dicho país;
c) que el objetivo principal del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiación para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados;
d) que al menos un alto porcentaje del patrimonio del fideicomiso o sociedad, debidamente establecido en la Ley, se invierta en bienes inmuebles destinadas al arrendamiento;
e) que los bienes inmuebles destinados al arrendamiento no se enajenen antes de haber transcurrido un plazo determinado por la Ley, que puede ir generalmente de tres (3) a cuatro (4) años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, penalizando las enajenaciones anteriores a los plazos establecidos con el pago de los impuestos sin las exenciones concedidas al tipo de estructura de que se trate;

[1577] La Administración pública, tal cual se ha visto en capítulos anteriores, puede participar de manera activa en la relaciones contractuales entre particulares, o entre particulares y fondos inmobiliarios privados, como intermediario y garante, puede además, otorgar bonificaciones, subsidios al alquiler, servir de garante ante el arrendador, otorga incentivos fiscales o administrativos, entre otras medidas que briden seguridad a ambas partes.

[1578] Inspirado principalmente en la Ley mexicana sobre Impuestos Sobre la Renta, en su artículo 187 y siguientes. Así como en la Ley española 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, *BOE* núm. 259, de 27 de octubre de 2009 y modificaciones por la Ley 16/2012, sobre medidas tributarias para los períodos impositivos del año 2013.

f) que la fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista o bien, sean adquiridos por un grupo de inversores integrado por al menos diez personas, que no sean partes relacionadas entre sí, en el que ninguna de ellas en lo individual sea propietaria de más del veinte por ciento (20%) de la totalidad de los certificados de participación emitidos;
g) que la fiduciaria distribuya entre los tenedores de los certificados de participación cuanto menos una vez al año, los resultados fiscales del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso, que por disposición de la ley suelen rondar entre el ochenta por ciento (80%) y el noventa y cinco por ciento (95%) de las rentas del periodo impositivo anual;
h) que cuando la fiduciaria estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no podrán exceder del cinco por ciento (5%) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso; y
i) que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, conforme a las reglas establecidas por la Administración tributaria.

En cuanto a los incentivos fiscales, los mismos van condicionados al cumplimento de determinados procedimientos[1579], entre estos:

a) que el resultado fiscal del ejercicio se divida entre el número de certificados de participación que haya emitido el fiduciario por el fideicomiso para determinar el monto del resultado fiscal correspondiente a cada uno de los referidos certificados en lo individual;
b) no se tendrá la obligación de realizar los pagos provisionales del impuesto sobre la renta (eliminación de anticipos fiscales);
c) el fiduciario deberá retener a los tenedores de los certificados de participación el impuesto sobre la renta por el resultado fiscal que les distribuya;
d) los tenedores de los certificados de participación que sean residentes locales o extranjeros que tengan establecimiento permanente en el país acumularán

[1579] De igual forma siguiendo las estipulaciones de la Ley mexicana sobre Impuestos Sobre la Renta, en su artículo 187 y siguientes. Así como en la Ley española 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, *BOE* núm. 259, de 27 de octubre de 2009 y modificaciones por la Ley 16/2012, sobre medidas tributarias para los períodos impositivos del año 2013.

el resultado fiscal que les distribuya el fiduciario o el intermediario financiero provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de dichos certificados, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y las ganancias que obtengan por la enajenación de los citados certificados;

e) la retención que se haga a los tenedores de certificados de participación que sean residentes en el extranjero se considerará como pago definitivo del impuesto;
f) cuando se enajene alguno de los bienes inmuebles fideicomitidos antes de haber transcurrido el periodo mínimo establecido, la fiduciaria deberá pagar, dentro de los quince días siguientes al de la enajenación, el impuesto por la ganancia que se obtenga en dicha enajenación;
g) cuando el resultado fiscal del ejercicio derivado de los ingresos que generen los bienes fideicomitidos sea mayor al monto distribuido del mismo a los tenedores de los certificados de participación, la fiduciaria deberá pagar el impuesto por la diferencia; y
h) quienes actuando como fideicomitentes aporten bienes inmuebles al fideicomiso y reciban certificados de participación por el valor total o parcial de dichos bienes, podrán diferir el pago del impuesto sobre la renta causado por la ganancia obtenida en la enajenación de esos bienes realizada en la aportación que realicen al fideicomiso, que corresponda a cada uno de los certificados de participación que reciban por los mismos hasta el momento en que enajenen cada uno de dichos certificados, actualizando el monto del impuesto causado correspondiente a cada certificado que se enajene por el periodo comprendido desde el mes de la aportación de los bienes inmuebles al fideicomiso hasta el mes en que se enajenen los certificados".

De lo anterior puede inferirse, incluso en el mismo sentido que los considerandos de la normativa española, que los incentivos relativos a las estructuras dedicadas a la inversión inmobiliaria destinadas al arrendamiento, sin distinción del vehículo a través del que se implemente, se basan en un régimen fiscal con efectos similares a los REIT, aquellos fundados en la ausencia de tributación de la propia estructura puesto que tal acción se suele trasladar y hacer efectiva a través de la persona del socio o participante[1580]. En ese mismo sentido, destacan elementos propios del incentivo a la participación de pequeños y medianos inversores, incluso aquellos no profesionales, permitiéndoles operar en un mercado profesional, obteniendo participaciones inmobiliarias sin la necesidad de adquirir los inmuebles[1581] y las

[1580] HERNÁNDEZ COTA, José Paul, "Aspectos fiscales de las operaciones inmobiliarias realizadas mediante fideicomisos", *op. cit.*, pág. 12.
[1581] MÉNDEZ SERRANO, María del Mar, *Los fondos de inversión inmobiliaria y los arrendamientos urbanos: otra alternativa al problema de la vivienda en España*, Madrid: La Ley, 2007, pág. 45.

responsabilidades impositivas que de estos negocios derivan[1582]. Por otra parte, es preciso destacar que las mismas exigencias fiscales, procuran una rápida y prefijada rentabilidad de las inversiones al exigir la distribución de los beneficiarios anualmente entre los tenedores y participantes[1583]. Un instrumento que como se ha visto, por sí mismo demuestra su viabilidad para las inversiones locales y extranjeras en cualquiera de sus vertientes, directas o indirectas, pues los participantes podrán ser parte de las estructuras mismas (inversión directa) o adquirentes de títulos valores de los emitidos por dicha estructura (inversión indirecta)[1584].

De acuerdo a lo anterior, se propone para el ordenamiento especial dominicano, la consideración tanto de los requerimientos como de las estimulaciones fiscales otorgadas en la legislaciones anteriormente señaladas, de forma que estas vayan directamente proporcionadas a los objetivos generales y manteniendo el mismo lineamento que las demás estructuraciones propuestas. De esta manera, cada uno de los grupos de estructuraciones dedicados a la construcción, adquisición o administración de inmuebles en pro de ofertar unidades asequibles en el parque habitacional dominicano se correspondan e incluso puedan funcionar sistemáticamente con la posibilidad de aprovechar gradualmente los beneficios de cada estructura, y ofrecer diversas alternativas de viviendas frente a las altas demandas. Siguiendo este mismo esquema, se

[1582] Unidad de proyección normativa y estudio de regulación financiera, URF, "Documento técnico, vehículos de financiación inmobiliaria", Bogotá, 2016. En ese mismo sentido, HERNÁNDEZ COTA, José Paul, "Aspectos fiscales de las operaciones inmobiliarias realizadas mediante fideicomisos", op. cit., pág. 7.

[1583] RIVAS NIETO, Estela y NASARRE AZNAR, Sergio, "Las nuevas sociedades anónimas cotizadas en el mercado inmobiliario (SOCIMI): ¿Solución para el alquiler de la vivienda en España?", Revista Práctica de Derecho, No.105, 2009, págs. 1-15. En ese mismo sentido, VIÑUALES SANABRIA, Luís M., "SOCIMI: ¿El REIT de nueva generación?.Un estudio comparado", *Crónica Tributaria,* No. 135, 2010, pág. 250.

[1584] Trayendo a colación el Derecho Colombiano, tras estos mismos fines, la Ley No. 820, sobre el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones, de fecha 10 de julio del 2003, publicada en el Diario Oficial No. 45.244, establece en su artículo 41 que: "con el propósito de incentivar la construcción de vivienda de interés social nueva, para arrendar a través de sociedades especializadas, serán renta exenta los ingresos por ellas recibidos por concepto de cánones de arrendamiento de cada vivienda durante los diez (10) años siguientes a su construcción. Así mismo, los fondos de inversión pueden invertir en inmuebles de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional, y las rentas pagadas por éstos Fondos de Inversión, originadas en cánones de arrendamiento de cada vivienda durante los diez (10) años siguientes a su construcción, serán renta exenta para el inversor que la reciba, de acuerdo con la reglamentación que se expida. El Estado podrá, tanto en su nivel nacional como territorial establecer subsidios a familias de escasos recursos para el alquiler de vivienda, cuando carezcan de ella. Tendrán derecho preferencial los desplazados por la violencia, las madres cabeza de familia y las personas de la tercera edad. El Gobierno establecerá los requisitos, condiciones y procedimientos para la asignación y uso de estos subsidios". Los beneficios estipulados en esta normativa son regulados, además, por el Decreto No. 1877, de fecha 8 de junio del 2004, el que entre tanto exige a los mencionados fondos de inversión inmobiliaria, en su artículo primero, "una inversión en bienes inmuebles como mínimo del sesenta por ciento (60%) del valor del fondo". En ese mismo orden el artículo 24 del referido Decreto establece otros requisitos entres los cuales destacan: " a) Expedir certificado de ingresos a cada inversor; b) Llevar en su contabilidad cuentas separadas tanto de los activos como de los ingresos por concepto de cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva que da lugar a la exención, frente a los demás ingresos que perciba el fondo en el correspondiente período fiscal; c) El precio de las viviendas de interés social debe ser igual o inferior al monto máximo establecido; d) Identificación de los inversores…".

propone que la normativa dominicana contemple un tratamiento especial, a través de la figura del fideicomiso, para las asociaciones dedicadas a la inversión inmobiliaria destinada al arrendamiento, para lo que se sugieren emular tanto los requerimientos como las estipulaciones señaladas, aunque adaptadas a las necesidades propias del país, así como a las estrategias en funcionamiento. De esta manera, proponemos lo siguiente:

> Los Fideicomisos de Bienes Raíces de Oferta Pública, dominicanos, dedicados al arrendamiento, deben entenderse como aquellos fideicomisos constituidos conforme a las leyes del país, cuyo objeto principal sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles cuyo destino sea el arrendamiento de los mismos; el derecho a percibir ingresos provenientes de su arrendamiento; la financiación hipotecaria con garantía en bienes arrendados, el desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios bajo la modalidad de arrendamiento con opción a compra, la rehabilitación de edificaciones urbanas para su posterior arrendamiento, así como cualesquier otras actividades afines al mercado de arrendamiento de inmuebles[1585].

Pueden establecerse, a modo meramente enunciativo, los siguientes requerimientos:

> **Primero:** Que el fideicomiso se constituya de conformidad con las disposiciones de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 13 de julio del 2011; el Reglamento 95-12, de fecha 2 de marzo del 2012, para la aplicación de la referida Ley No. 189-11, la Ley 249-17 que regula el Mercado de Valores de la República Dominicana, así como cualquier otra normativa nacional reguladora de la materia.
>
> **Segundo:** Que la fiduciaria sea una persona jurídica autorizada por las leyes dominicanas para fungir como tal, cuyo fin exclusivo sea actuar como tales, entre estas las administradoras 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 a esos fines por la Junta Monetaria.
>
> **Tercero:** Que los objetivos principales del fideicomiso sean la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, el derechos a percibir ingresos provenientes de su arrendamiento; la financiación hipotecaria con garantía en bienes arrendados, el desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios bajo la modalidad de arrendamiento con opción a compra, la

[1585] Propuesta propia, según el estudio del Derecho comparado.

rehabilitación de edificaciones urbanas para su posterior arrendamiento, u otras actividades afines.

Cuarto: Que al menos un ochenta por ciento (80%), del patrimonio del fideicomiso se invierta en bienes inmuebles con el objetivo de construir o adquirir bienes inmuebles destinados al arrendamiento, la financiación hipotecaria con garantía en bienes arrendados, el desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios bajo la modalidad de arrendamiento con opción a compra, o la rehabilitación de edificaciones urbanas para su posterior arrendamiento, así como cualquier otra actividad considerada y autorizada, por las instituciones correspondientes, como parte del mercado del arrendamiento inmobiliario.

> **Párrafo:** Que al menos un diez por ciento (10%) dentro del ochenta por ciento (80%), señalado como porcentaje mínimo del patrimonio invertido en bienes inmuebles, se encuentre invertido en proyectos inmobiliarios residenciales de tipo económico.

Quinto: Que los bienes inmuebles adquiridos o construidos, cuyo destino sea el arrendamiento, no se enajenen antes de haber transcurrido un plazo mínimo de entre cinco (5) a siete (7) años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, según el volumen de bienes inmuebles arrendados. En caso de que los inmuebles construidos o adquiridos con la finalidad de arrendamiento sean enajenados previo al plazo estipulados, los mismos deberán someterse al régimen fiscal general, no pudiendo contemplar las exenciones concedidas a estos fideicomisos.

Sexto: Que la fiduciaria emita certificados de participación por las rentas producto de los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversor o bien, sean adquiridos por un grupo de inversores integrado por al menos diez (10) personas, que no sean partes relacionadas entre sí, y que ninguna de estas en lo individual sea propietaria de más del veinte por ciento (20%) de la totalidad de los certificados de participación emitidos. La fiduciaria también podría emitir certificados de participación, o bien considerar fideicomitentes a aquellos inversores que aporten bienes inmuebles para su explotación.

Séptimo: Que la fiduciaria distribuya entre los tenedores de los certificados de participación por lo menos una vez al año, el ochenta por ciento (80%) de los resultados fiscales del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso.

Octavo: Que cuando la fiduciaria estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no podrán exceder del cinco por ciento (5%) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso.

Noveno: Que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, conforme a las reglas establecidas por la Ley 189-11, disponiendo de un Numero de Registro de Contribuyente, especial, conforme a los designados para las administración y gestión de fideicomisos.

En cuanto a los incentivos fiscales, podrían contemplarse tanto los aplicables a los fideicomisos en general establecidos tanto en la Ley 189-11, como en ordenamientos especiales o institucionales, como exenciones y exigencias fiscales especiales por el tipo de fideicomiso de que se trata, por ejemplo, pueden ponderarse los siguientes:

a) Que el resultado del ejercicio fiscal se divida entre el número de certificados de participación que haya emitido el fiduciario por el fideicomiso para determinar el monto del resultado fiscal correspondiente a cada uno de los referidos certificados en lo individual. Tributación personal de los tenedores, dado que el fiduciario deberá retenerles el impuesto sobre la renta en proporción al resultado fiscal que les distribuya.

b) Exoneración de pagos provisionales del impuesto sobre la renta.

c) Los tenedores de los certificados de participación que sean residentes locales o extranjeros que tengan establecimiento permanente en el país, acumularán el resultado fiscal que les distribuya el fiduciario o el intermediario financiero provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de dichos certificados, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y las ganancias que obtengan por la enajenación de los citados certificados.

d) La retención que se haga a los tenedores de certificados de participación que sean residentes en el extranjero se considerará como pago definitivo del impuesto.

e) Cuando el resultado fiscal del ejercicio derivado de los ingresos que generen los bienes fideicomitidos sea mayor al monto distribuido del mismo a los tenedores de los certificados de participación, la fiduciaria deberá pagar el impuesto por la diferencia.

f) Quienes actuando como fideicomitentes aporten bienes inmuebles al fideicomiso y reciban certificados de participación por el valor total o parcial de dichos bienes, podrán diferir el pago del impuesto sobre la renta causado por la ganancia obtenida en la enajenación de esos bienes realizada en la aportación que realicen al fideicomiso, que corresponda a cada uno de los certificados de participación que reciban por los mismos hasta el momento en que enajenen cada uno de dichos certificados, actualizando el monto del impuesto causado correspondiente a cada certificado que se enajene por el periodo comprendido desde el mes de la aportación de los bienes inmuebles al fideicomiso hasta el mes en que se enajenen los certificados.

g) Para los fideicomisos de inversión inmobiliaria para el arrendamiento de viviendas de bajo costo, de manera adicional aplicaran las exenciones fiscales contempladas para el desarrollo de viviendas de bajo costo, entre estas, la exención del pago de un cien por ciento (100%) de los impuestos descritos a continuación: impuesto sobre la renta y ganancias de capital previsto por el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones; 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; impuesto sobre activos o patrimonio, incluyendo, pero no limitado, al impuesto a la propiedad inmobiliaria, vivienda suntuaria y solares urbanos no edificados (IPI) establecido por la Ley No. 18-88, y sus modificaciones; 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 y obras relativas a la ingeniería, la arquitectura y ramas afines, y su Reglamento de aplicación, así como cualquier otra legislación que se haya creado o por crear, que afecte la construcción con el cobro de impuestos, tasas, derechos, cargas o arbitrios, incluyendo cualesquier otros impuestos sobre los servicios de construcción u otros servicios conexos brindados para el beneficio del proyecto. Además de los subsidios correspondientes al pago de impuestos por rentas o ganancias de resultantes de arrendamientos de viviendas económicas, para aquellos proyectos calificados como fideicomisos de inversión inmobiliaria para el arrendamiento de viviendas de bajo costo por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI).

En lo que a las inversiones, nacionales o extranjeras, respecta es preciso señalar algunas ventajas de la estructura del fideicomiso para la organización de inversiones financieras, siendo la principal de ellas la doble seguridad que proporciona[1586], por un

[1586] GIRALDO COLORADO, Eliana Andrea y VELÁZQUEZ VÉLEZ, Marcelo, "Productos financieros y su aplicación en el desarrollo de proyectos inmobiliarios" (Tesis de grado, Universidad de Medellín, 2008), pág. 12.

lado la constitución de un patrimonio autónomo afecto a una actividad en específico, y ajena a posibles contingencias derivadas de las acciones personales de los participantes; y por otro la categorización de vehículo financiero que supone el amparo de los derechos de estos consumidores que se extiende al mercado de valores, permitiendo proteger al fideicomitente y beneficiario tanto como consumidor financiero, como inversor del mercado de valores[1587]. Todo ello, configuran incentivos a la inversión en valores, promueve el ahorro nacional, y desarrolla determinados sectores económicos, entre ellos el inmobiliario.

En ese mismo sentido, destaca la gestión profesionalizada[1588], pues estas estructuras suelen ser administradas por una entidad o grupo profesional de expertos financieros, con un óptimo gobierno corporativo, si así se le pudiera llamar tomando en cuenta su carácter no societario, en el que sus directores o gestores asumen deberes fiduciarios respecto al grupo que les encarga las gestiones[1589]. Por otra parte, las sociedades cotizadas cuentan con mejores regulaciones, disponiendo los inversores de un inestimable compendio legislativo de protección de sus derechos, con especial atención a los inversores minoritarios o no profesionales[1590].

Respecto de la propuesta de proyectos dedicados al arrendamiento con opción a compra, se trata de una modalidad que puede ir combinada con los incentivos a la construcción de viviendas de bajos costo tanto para la venta como para la renta, pues sería posible estructurar proyectos dedicados a la renta hasta cierto plazo, permitiéndoles a los arrendatarios pasar a la posición de propietarios de las viviendas usufructuadas, aprovechando los beneficios derivados de la opción de compra, lo que a su vez representa una ligereza respecto a los principales problemas referentes a la financiación hipotecaria. Precisamente, para muchos el arrendamiento con opción a compra es una respuesta al problema del acceso del crédito hipotecario, pues "esta modalidad permite que el arrendador conceda al arrendatario la posibilidad de adquirir en propiedad la vivienda objeto del arrendamiento en condiciones más favorables que las ofrecidas por el mercado"[1591]. Los plazos del arrendamiento podrían estipularse libremente, no obtente, para poder lograr un equilibrio de los intereses tanto de los futuros adquirentes como de los inversores, se entiende factible la estipulación de una

[1587] AGUIRRE SORIANO, David Andrés, "Negocio fiduciario de inversión: único vehículo fiduciario que prevé protección para el fideicomitente y el fideicomisario, como inversores del mercado de valores", *Revista de Derecho Privado*, No. 24, 2013, págs. 209 a 233.
[1588] DOMINGO MONFORTE, José, "Tratamiento de shock contra el infarto inmobiliario: sociedades de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)", *op. cit.,* págs. 43-41.
[1589] RAMOS, María Elisabete, "Gobierno corporativo y deberes fiduciarios, cuestiones actuales y reformas pendientes", en PÉREZ CARRILLO, Elena F. (Coord.), *Gobierno corporativo y responsabilidad social de las empresas*, Madrid: Marcial Pons, 2009, págs. 130-137.
[1590] HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Francisco, "Gobierno corporativo y protección del inversor. Nuevas perspectivas de la Unión Europea", en PÉREZ CARRILLO, Elena F. (Coord.), *Gobierno corporativo y responsabilidad social de las empresas*, Madrid: Marcial Pons, 2009, págs. 164-169.
[1591] CRUZ RAMBAUD, Salvador y GONZÁLEZ SÁNCHEZ, José, "El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas", *Revista Europea de Dirección y Economía de la Empresa,* No. 24, 2015, pág. 36.

plazo determinado, el que podría ser, por ejemplo, de cinco (5) a siete (7) años. En ese mismo sentido, tanto los depósitos avanzados en calidad de garantía del contrato de arrendamiento, como las cuotas pagadas mensualmente en calidad de arrendamiento podrían representar a su vez algún porcentaje de avance al pago de la suma estipulada para la venta, aunque se entiende que deberían permanecer condicionados únicamente al ejercicio de la opción de compra; pues en caso de que el inquilino no ejecute tal derecho, se le trataría como un simple arrendatario, ajeno de los beneficios estipulados en la opción de compra, sin que en ningún caso pueda este exigir la devolución de las sumas avanzadas en calidad de inquilino.

Al respeto podrían mencionarse primero las principales ventajas y segundo las desventajas más importantes inherentes a esta modalidad, según estudios jurídico-económicos[1592]. En relación a las primeras y desde la perspectiva del arrendatario podrían destacarse las siguientes: puede asegurase la adquisición del inmueble a un precio mantenido en el tiempo durante el arrendamiento aprovechando la plusvalía; no es responsable del pago de los impuestos de la propiedad en su condición de arrendatario; las cuotas de arrendamiento pueden generarle un historial crediticio permitiéndole el acceso al mercado hipotecario posteriormente; puede optar por subvenciones públicas; y puede disfrutar de la vivienda mientras se prepara para comprarla. En cuanto al arrendador, este puede asegurarse la producción inmediata de ingresos; trasladar los gastos de mantenimiento al arrendatario; podría acceder o cobrarse de subvenciones públicas; y aprovechar la plusvalía en caso de que el inquilino no ejerciera el derecho de opción a compra. En cuanto a las segundas, las desventajas, respecto al arrendatario este podría enfrentarse a rentas superiores a las normales para contratos de alquiler sin la opción a compra; la opción de compra puede poseer precio (prima); y cierta dependencia de la solvencia del arrendador; y en cuanto al arrendador este puede enfrentar pérdida de liquidez y el aprovechamiento de la plusvalía generada con el aplazamiento de la venta del inmueble; el inmueble adquirirá la condición de usado o segunda mano; en caso de que el arrendatario no ejerza la opción a compra; se enfrenta a los inconvenientes de los arrendamientos y a las normativas que suelen ser flexibles para los arrendatarios y rígidas para los arrendadores. De las desventajas mencionadas, se entiende que muchas de estas podrían eliminarse o reducirse de tratarse de asociaciones promotoras de viviendas en arrendamiento con opción a compra sujetas a determinadas normativas e incentivos administrativos y fiscales, así como del sometimiento de sus acciones a normas especiales en materia de arrendamiento.

[1592] CRUZ RAMBAUD, Salvador y GONZÁLEZ SÁNCHEZ, José, "El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas", *op. cit.*, págs. 38 y 39.

5. REQUERIMIENTOS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LOS INCENTIVOS FISCALES A LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN EL SECTOR INMOBILIARIO O INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

5.1 Elementos condicionales

La propuesta de inversiones inmobiliarias, especialmente en el mercado del arrendamiento de la vivienda, en primer lugar parte directamente condicionada a la necesidad de mejorar el marco regulatorio que avala los derechos de los inversores en este mercado; pues es bien sabido que los marcos normativos, por la materia de que se trata y siendo la vivienda un derecho constitucional identificado como una de las necesidades esenciales para la subsistencia, tienden a presentar cierta inclinación hacia los arrendatarios frente a los arrendadores, a pesar de que estos últimos incluso sustenten un derecho real de propiedad, también considerado y reconocido como un derecho constitucional[1593]. Ante esta problemática, y en pro de garantizar las inversiones en materia de viviendas económicas destinadas al arrendamiento, determinadas legislaciones han optado por la implementación de leyes especiales que regulen estas inversiones[1594], y que entre tanto ofrecen procedimientos abreviados y

[1593] Respecto al Derecho a la vivienda el mismo se encuentra consagrado en la Constitución dominicana en su artículo 59, mientras que el Derecho a la propiedad se establece en el artículo 52 de la referida norma suprema.

[1594] El Decreto legislativo peruano No. 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, de fecha 17 de julio del año 2015, puede ser un buen ejemplo de las normativas que, en busca de dinamizar el mercado del arrendamiento de la vivienda, a los fines de reducir su déficit habitacional, ha dictado importantes e interesantes preceptos normativos que van desde la importancia de exaltar y activar el mercado del arrendamiento, sus distintas formas de explotación, las necesidades de ofrecer seguridad jurídica, hasta el establecimiento de procedimientos expeditos para el finiquito de las relaciones contractuales al respecto. Entre los puntos más llamativos de esta norma destacan: a) la identificación de distintas fases o procesos de arrendamiento, entre estos el arrendamiento de inmueble destinado a la vivienda, el arrendamiento de vivienda con opción a compra, y el arrendamiento financiero de inmueble destinado a la vivienda; b) procesos únicos de ejecución de desalojos; c) necesidad de la evolución previa de la capacidad financiera de los arrendatarios; d) el cobro de arrendamientos a través de cuentas bancarias a razón de un único pago; y e) un plazo de un (1) año de arrendamiento, prorrogable según el cumplimento del arrendatario. En cuanto al proceso único de desalojo, aplicable a cualquiera de los contratos de arrendamiento contemplado en dicha normativa, se contemplan como causales: a) conclusión del contrato por vencimiento del plazo acordado; b) resolución de contrato por mutuo acuerdo; c) incumplimiento de pago de la renta convenida en un plazo de por lo menos dos (2) meses consecutivos; d) uso del inmueble con fines distinto a la vivienda; entre otros contemplado directamente en sus normas internas. El proceso único de desalojo aplicado al arrendatario se tramita, se encuentre este ocupando o no el inmueble, así como contra cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble, conforme a las estipulaciones del Código civil. El juez apoderado, vencido el plazo para contestar sobre la demanda, debe dictar sentencia en un plazo máximo de tres (3) días hables; y de declararse fundada la demanda la resolución judicial dispone el desalojo, el descerraje en caso de resistencia al cumplimento del mandato judicial o que el inmueble se encuentre cerrado, para lo que prestará asistencia la Policía Nacional y demás autoridades, invitando al condenado a cumplir de manera regular su obligación de abandonar en un plazo máximo de tres (3) días contados desde la notificación, mismo plazo en que se contempla un recurso de apelación, aunque sin efectos suspensivos. El juez de igual modo tendrá un plazo de tres (3) días hables para la contestación de este recurso y la sentencia dictada se considerará inimpugnable.

En ese mismo sentido, el ordenamiento español ha dictado la Ley 37/2011, sobre medidas de agilización procesal, de fecha 10 de octubre del año 2011. Publicada en el *BOE* No. 245, de fecha 11 de octubre del

desalojos rápidos estructurados de forma que sin violentar los derechos fundamentales del arrendatario, aseguran a los arrendadores la rentabilidad de las inversiones en este mercado[1595].

---

año 2011. Esto a los fines de agilizar los procesos judiciales, entre los que destacan los desahucios. Conforme al artículo 4 de la referida Ley "los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el Secretario Judicial si, requerido aquél previamente a la celebración de la vista en los términos previstos en el artículo 440.3 de esta Ley, paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda, y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio"…

[1595] El ordenamiento catalán, por medio del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, tras haber identificando las necesidades y principales preocupaciones de los arrendatarios de viviendas, ha ideado un mecanismo de cobertura económica, conocido como Avalloguer, para aquellos arrendatarios envueltos en la necesidad de iniciar procesos judiciales de desahucios por falta de pago de la renta, otorgándoles una bonificación de hasta seis (6) cuota de alquiler vencidas, según el tipo de vivienda de que se trate. Para el acceso a este mecanismo se han establecido determinados requerimientos entre estos: a) que la renta mensual pactada no supere la cuantía máxima establecida; b) no haber exigido una fianza superior a dos mensualidades de renta, u otra garantía adicional con la firma del contrato de arrendamiento; c) haber depositado, en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, según los plazos fijados por la ley correspondiente, el contrato íntegro de alquiler con sus anexos, documento de compromiso y la fianza. Destacando que no se trata de alguna bonificación al arrendador, sino más bien de una especia de financiación al arrendatario, pues este ha de comprometer a la retribución de las sumas avanzadas al arrendador por la Administración de la Generalidad de Cataluña, en los términos y las condiciones que prevé la normativa de recaudación. Todo ello condicionado, además, a la necesidad de que el arrendador haya instado y obtenido una sentencia judicial de resolución de contrato y recuperación de la vivienda, por falta de pago de la renta; o un acuerdo extrajudicial que comporte la recuperación de la posesión de la vivienda por el propietario. Quien debe ejercer su derecho en un plazo no mayor de seis mese posteriores a la obtención de la referida sentencia o acuerdo.

Ahora bien, queda pendiente el establecimiento de programas de reubicación de los arrendatarios imposibilitados de honrar los pagos correspondientes, que incluso son objeto de desahucio, de manera que de requerirlo se les permita acceder a programas de viviendas sociales temporales, que pueden ir sujetas incluso a la obtención de un trabajo o actividad económica. Al respecto podría traerse a colación la sentencia No. SU-1150/2000, dada por la Corte Constitucional de la República de Colombia, que aunque en otro contexto, establece la necesidad de que el Estado garantice a la población desalojada "la protección del derecho al albergue temporal y su inclusión en programas referidos a la población desplazada". Sobre esta misma sentencia se refiere YÁÑEZ MEZA, Diego Armando, "El desplazamiento forzado en la jurisprudencia de la Corte Constitucional colombiana (1991-2003): momento previo a la declaratoria formal del Estado de Cosas Inconstitucional", *Justicia*, No. 23, 2013, pág. 199.

Al respecto puede mencionarse, como ejemplo de posible medida para la protección de los arrendatarios desahuciados, el Real Decreto-ley español 6/2012, de 9 de marzo, sobre medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Publicada en el *BOE* No. 60, de 10 de marzo de 2012. En el capitulo V, artículo 13, se establece un medio de acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias, que estipula que "las personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, podrán ser beneficiarias de ayudas a los inquilinos, en los términos establecidos en los artículos 38 y 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. A estos efectos, la solicitud de la ayuda deberá presentarse en un plazo no superior a seis meses desde que se produjo el lanzamiento. Podrán obtener también las ayudas a los inquilinos citadas en el artículo anterior los solicitantes que suscriban contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de la dación en pago prevista en el Código de Buenas Prácticas, cuando sus ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples".

En ese sentido, AVILÉS GARCÍA, Javier, "arrendamiento de viviendas, libertad de pactos y nuevo equilibrio contractual tras la reforma legal de 2013", *op. cit.*, pág. 223.

Con el objetivo de eficientizar el mercado de la vivienda en alquiler algunas legislaciones han recurrido a las reformas legislativas y procedimentales respecto al proceso de desahucio aplicado a los arrendatarios, pues este se ha identificado como uno de los principales obstáculos para el desarrollo de la oferta de vivienda en alquiler. Sus principales propulsores entienden que para que exista una amplia oferta de alquiler la ley debe garantizar una efectiva recuperación de la posesión de la vivienda al arrendador. Los propietarios de excedentes de viviendas, además, temen no poder cobrar las rentas o recibir su propiedad deteriorada, por cuanto las modificaciones legislativas deben procurar un verdadero equilibrio entre el Derecho a la vivienda y el Derecho a la propiedad; pues un efectivo funcionamiento del mercado de alquiler podría garantizar mayor acceso a la vivienda para los arrendatarios y justos beneficios para los propietarios[1596].

Por otra parte, distintas legislaciones han optado por contemplar formas extrajudiciales de solución de los conflictos entre arrendador y arrendatario, de manera que los dilatados procedimientos judiciales no representen obstáculos para la inversión en el mercado de alquiler de vivienda, ofreciendo el arbitraje como medida alternativa[1597], tomando en cuenta, además, la situación de exceso de trabajo de los tribunales. El mecanismo del arbitraje ofrece la posibilidad de solucionar los conflictos entre arrendador y arrendatario en un especio de tiempo relativamente breve (tres o cuatro meses), en comparación con los plazos judiciales (años)[1598]. No obstante, estas medidas podrían, en principio, entenderse imposibilitadas ante la materia de que se trata, pues sobre la relación contractual, en materia de arrendamiento, y la autonomía de la voluntad de las partes existen normas imperativas que regulan las posibles disposiciones contractuales[1599]. En la práctica española, a modo de ejemplo, el arbitraje de los arrendamientos es posible, debido a que es una materia de libre disposición, pero

[1596] ÁLVAREZ ALARCÓN, Arturo, "El desahucio arrendaticio como instrumento de política económica: del ‹‹desahucio *express*›› al juicio monitorio de desahucio", en COLINA GAREA, Rafael (Dir.), *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2014, págs. 722-748. En ese mismo sentido, ALGUACIL DENCHE, Aitana, ALGUACIL GÓMEZ, Julio, ARASANZ DÍAZ, Juan, FERNÁNDEZ EVANGELISTA, Guillem, PANIAGUA CAPARRÓS, José León, OLEA FERRERAS, Sonia, *et. al.*, *La vivienda en España en el siglo XXI*, *op. cit*., págs. 65 y 66.

[1597] GÁSQUEZ SERRANO, Laura, "Clausulas arbitrales y el contrato de arrendamiento urbano", *op. cit.*, pág. 561. En ese mismo sentido, ADÁN DOMÉNECH, Francisco, "Legislación procesal arrendaticia soluciones y propuestas de mejora", en NASARRE AZNAR, Sergio (Dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Madrid: Edisofer, S. L., 2011, pág. 341. En esa misma línea, MOLINA ROIG, Elga, *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en el contexto europeo*, *op. cit.*, págs. 668 y 669.

[1598] GÁSQUEZ SERRANO, Laura, "Clausulas arbitrales y el contrato de arrendamiento urbano", *op. cit.*, pág. 554.

[1599] PÁSARO MÉNDEZ, Iago, "Validez y eficiencia de los pactos de sumisión a arbitraje en los contratos de arrendamiento urbano", en COLINA GAREA, Rafael (Dir.), *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2014, pág. 612.

dentro del límite de las materias disponibles, pues no serán arbitrables las medidas de orden público[1600].

Conforme a la normativa dominicana, se entiende, en principio, que los conflictos derivados de relaciones contractuales cuyo objeto sea el arrendamiento de viviendas quedan excluidos del arbitraje comercial. Pues la Ley 489-08[1601], en su artículo 3, establece que "no podrán ser objeto de arbitraje: aquellos conflictos relacionados con el estado civil de las personas, dones y legados de alimentos, alojamiento y vestidos, separaciones entre marido y mujer, tutelas, menores y sujetos a interdicción o ausentes; aquellas causas que conciernen al orden público; y en general, todos aquellos conflictos que no sean susceptibles de transacción". Pero, justo esta última disposición "todos aquellos conflictos que no sean susceptibles de transacción", puede abrir la posibilidad de la arbitrabilidad de los conflictos arrendaticios, pues se trata de una relación contractual susceptibles de transacción. Además, la referida normar en su artículo 2, califica como objeto de arbitraje "todas las controversias sobre materias de libre disposición y transacción, conforme a las disposiciones civiles y comerciales aplicables, incluyendo aquellas en las que el Estado fuere parte", y como se ha dicho el arrendamiento podría clasificarse como materia de libre disposición[1602]. La cuestión está en que se respeten las normas imperativas que regalan esta relación, se arbitre por medio de arbitraje de derecho[1603] y se actúe en el estricto acatamiento de los derechos de las partes intervinientes en el proceso. Por cuanto puede animarse al uso frecuente de esta alternativa, como medio sencillo de resolución de controversias relativas a las inversiones inmobiliarias, previo a la creación de una base sólida que guíe su práctica.

En ese mismo sentido, una parte de la doctrina sostiene que las asociaciones especializadas en inversiones inmobiliarias, "podrían ser la solución para el alcance de un mayor equilibrio entre arrendadores y arrendatarios"[1604], pues a través de estas se hace posible ofrecer a los arrendatarios mayor estabilidad, principalmente en cuanto a la prolongación en el tiempo de los arrendamientos, sin que ello suponga para los

[1600] GÁSQUEZ SERRANO, Laura, "Clausulas arbitrales y el contrato de arrendamiento urbano", *op. cit.*, pág. 568. En ese mismo sentido, PÁSARO MÉNDEZ, Iago, "Validez y eficiencia de los pactos de sumisión a arbitraje en los contratos de arrendamiento urbano", *op. cit.*, págs. 671 y 672.

[1601] Ley No. 489-08, sobre arbitraje comercial en la República Dominicana, de fecha 19 d diciembre del 2008. Publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10502, del 30 de diciembre de 2008.

[1602]Conforme al Cetro de Resolución Alternativa de Controversias (CRC) de la República Dominicana, organismo adscrito a la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo (CCPSD), que ofrece soluciones a las diputas de índole comercial entre personas físicas o jurídicas de acuerdo a la ley 50-87 sobre Cámaras de Comercio y Producción, "el ámbito de arbitrabilidad de la ley 489-08 sigue la tendencia más moderna, al desligarse de la teoría puramente comercial e inclinarse por una noción más que patrimonialista, transaccional".

[1603]Conforme al artículo 4 de la Ley No. 489-08, sobre arbitraje comercial en la República Dominicana, el arbitraje de derecho es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente.

[1604] MÉNDEZ SERRANO, María del Mar, *Los fondos de inversión inmobiliaria y los arrendamientos urbanos: otra alternativa al problema de la vivienda en España*, *op. cit.*, págs. 13 y 14.

arrendadores un quebranto de su derecho de propiedad, sino por el contrario una oportunidad de negocios e importantes beneficios. Se trata de proteger de forma equilibrada a través de una mismas normativa dos derechos distintos y enfrentados, el derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda[1605]. Este equilibrio suele encontrarse en la delimitación temporal de los arrendamientos, pues debe establecerse un término prudente que permita a los arrendatarios considerar el inmueble arrendado un verdadero hogar; al mismo tiempo que les permita a los arrendadores la actualización de sus rentas, así como la disposición de uso o cambio de destino de su propiedad.

La profesionalización del mercado del alquiler es también un punto importante a mejorar para el buen desarrollo de esta propuesta[1606], pues se ha demostrado que los principales problemas derivados de las relaciones contractuales arrendador-arrendatarios, y de la actividad comercial o de inversión basada en brindar alojamiento de vivienda, radica en la informalidad o práctica no profesionalizada, pues la gran mayoría de arrendadores son inversores no profesionales del sector inmobiliario, que ofrecen al parque habitacional el excedente de sus viviendas no ocupadas. Esta situación, además, "impide que los minoristas arrendadores puedan asumir los principales riesgos inherentes a la ejecución y aplicación de los contratos de arrendamientos"[1607]. Una situación que se reduce cuando la posición de arrendador la ocupa un ente profesional, con capacidad de asumir los riesgos que suponen entregar una vivienda en régimen de alquiler.

Ahora bien, ello no quiere decir que los pequeños inversores no profesionales no puedan invertir en el sector inmobiliario destinado al arrendamiento de vivienda, pues estos podrían incluso hacerlo de manera más segura a través de entidades profesionales[1608], como fondos de inversión inmobiliarios, fideicomisos inmobiliarios dedicados al arrendamiento, o incluso ser parte directa de estructuras autónomas de desarrollo de proyectos inmobiliarios, inversores o meros adquirentes de títulos valores emitidos por estas entidades con garantía en las rentas percibidas de la explotación de sus inmuebles, o del propio patrimonio de la estructura. Lo que les permitirá redecir, significativamente, los riesgos derivados de estas relaciones contractuales y desde la posición de arrendador específicamente, les permitiría diversificar sus inversiones, de manara que no tengan que comprar una propiedad en particular, sino optar por proporciones de rendimientos de distintas unidades, les liberaría de obligaciones

[1605] MÉNDEZ SERRANO, María del Mar, *Los fondos de inversión inmobiliaria y los arrendamientos urbanos: otra alternativa al problema de la vivienda en España*, *op. cit.*, págs. 38 y 39.
[1606] CORREDOR SIERRA, Beatriz, "El alquiler residencial estable como forma prioritaria de acceso a la vivienda en el contexto poscrisis", *op. cit.*, págs.12.
[1607] COLINA GAREA, Rafael, "Los seguros de protección de alquileres o de alquileres de viviendas", *op. cit.*, pág. 428.
[1608] TRIGO GARCÍA, Belén, "La supresión de la sociedad pública de alquiler de viviendas. Balance de su actividad y soluciones alternativas", en COLINA GAREA, Rafael (Dir.), *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2014, págs. 859-860.

fiscales propias de la tenencia de bienes inmuebles, así como accederían a otras ventajas propias del mercado de capitales.

Un mercado profesional, que administre los servicios de alquiler de vivienda, podrá fomentar distintos mecanismos de protección ante las principales contingencias derivadas de esta actividad, como la falta de pago, la negativa a entregar la vivienda finalizado el plazo de contratación, los deterioros causados por el arrendatario, entre otros. Los profesionales además, de las típicas garantías, como procurar el pago de una cantidad mínima de cuotas en depósitos por fianza, la exigencia de un fiadores solidario, o de presentación de avales bancarios, pueden recurrir al pago de primas de seguros contra riesgos arrendaticios. Por ejemplo, en España[1609], los arrendadores pueden recurrir a compañías aseguradoras para obtener seguridad jurídica y tutela de los derechos contractuales derivados de un alquiler, pudiendo el arrendador exigirle al asegurador las indemnizaciones por los daños sufridos, y el asegurador a su vez subrogarse en el arrendador, cuando así fue posible, frente al arrendatario[1610].

5.2 Beneficios públicos, privados, políticos, económicos y sociales

En cuanto a los beneficios privados, además de las mencionadas exenciones fiscales, los desarrolladores podrían beneficiarse de amplias fuentes de financiación, pues más allá de los tradicionales aportes de capital de los participantes para conformar los fondos propios de la estructura, puede recurrirse a las asociaciones en fideicomiso, las técnicas de preventas, e incluso a la emisión de títulos valores amparados en las rentas derivadas de las inversiones del capital propio de la organización. En cuanto a esta última fuente de financiación, la opción de emisión de títulos valores, aunque ciertamente puede considerarse costoso, permite el reforzamiento de la estructura al adecuarse a las exigencias del mercado de capitales, así como la canalización de financiación permitiendo la ampliación del capital disponible y con ello un constante crecimiento y desarrollo de la actividad empresarial, en este caso la construcción de proyectos inmobiliarios. Sin duda, "la apertura de capitales inmobiliarios en la bolsa, aunque una estrategia relativamente reciente, puede visualizarse como una maniobra inmobiliaria importante"[1611].

[1609] Ley 50/980, sobre contratos de seguros, de fecha 6 de octubre del año 1980, publicado en *BOE* No. 250, de fecha 17 de octubre del año 1980. Véase también el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, publicado en *BOE* No. 55 de fecha 5 de marzo de 2019.

[1610] COLINA GAREA, Rafael, "Los seguros de protección de alquileres o de alquileres de viviendas", *op. cit.*, págs. 430-434.

[1611] LENCIONI, Sandra, "Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário", *EUR*E , No. 120, Vol. 40, 2014, págs. 29-47. Citado a su vez por CISTERNA, Carolina y CAPDEVIELLE, Julieta, "Estrategias de promoción inmobiliaria en la producción de la ciudad. El caso del desarrollista Gama en la ciudad de Córdoba, Argentina", *op. cit.*, pág. 143.

La inversión inmobiliaria extranjera, estructurada de manera indirecta, a través de vehículos jurídicos-financieros como los REITs, que de acuerdo con la legislación dominicana serían los fideicomisos inmobiliarios dedicados al arrendamiento aunque carentes de especialización, permiten a los pequeños inversores entrar al mercado inmobiliario con aportes mínimos, acceso a un mayor grado de liquidez, una rentabilidad estable, diversificación de la cartera de inversión, administración profesional y amplias ventajas fiscales[1612]. A diferencia de otros vehículos de inversión inmobiliaria los REIT, ofrecen a los inversores liquidez diaria mediante la oferta en el mercado segundario; y no tienen desajustes de liquidez, pues no permiten reembolsar a los inversores, quienes pueden recurrir a la venta de sus títulos en el mercado secundario[1613]. Los inversores que organizan sus inversiones mediante estructuras fiduciarias, pueden acceder a mercados y proyectos de gran envergadura, como los inmobiliarios, sin la necesidad de invertir grandes capitales y asumir por ende grandes riesgos[1614]. Mediante estas estructuras, los inversores más que adquirir la titularidad de un inmueble y su responsabilidad económica, adquieren una participación o porcentajes en el patrimonio general de la estructura conformado por distintos inmuebles, o un título valor amparado en el patrimonio y/o las rentas de las que es beneficiaria la estructura.

Para la administración pública, proyectos de este tipo representan una gran oportunidad de sentar precedentes para organizar las actividades económicas derivadas del arrendamiento de bienes inmuebles, así como cualquier otra explotación o uso comercial. Pues, aunque se ha reglamentado el deber de consignar, en el Banco Agrícola de la República Dominicana, los valores recibidos por concepto de fianzas o depósitos de garantía de los alquileres urbanos y suburbanos, la costumbre es recurrir al mandato de la norma únicamente ante necesidades procedimentales jurídicas[1615]. La administración pública, podría aprovechar estos proyectos a través de los incentivos

[1612] HURTADO COLL, Rafael, "SOCIMI: las REITS españolas", *op. cit.*, pág. 53.
[1613] HURTADO COLL, Rafael, "SOCIMI: las REITS españolas", *op. cit.*, págs. 56 y 57.
[1614] RIVAS NIETO, Estela y NASARRE AZNAR, Sergio, "Las nuevas sociedades anónimas cotizadas en el mercado inmobiliario (SOCIMI): ¿Solución para el alquiler de la vivienda en España?", *op. cit.*. pág. 1-15.
[1615] La Ley No. 17-88, sobre depósitos de alquileres en el Banco Agrícola, de fecha 15 de febrero del año 1988. Que modifica la Ley No. 4314, de fecha 22 de octubre de año 1955. Establece, en su artículo primero, que "los propietarios y encargados de casas, apartamentos, edificios, oficinas y espacios fisicos para alquiler en las zonas urbanas y suburbanas; o de almacenes, naves industriales y similares, así como de instalaciones para servicios turísticos, hoteleros o de recreación cualquiera que sea su ubicación, estarán obligados a depositar y mantener en el Banco Agrícola las sumas que exijan a los inquilinos o empresarios como depósito, adelanto, anticipo u otra denominación, para garantizar el pago de los alquileres o el cumplimiento de cualquier otra obligación legal o convencional derivada del contrato". La norma para el caso de los alquileres de viviendas, exclusivamente, aunque menciona los números de depósitos que deberán entregar el arrendatario al arrendador conforme a la duración del contrato, estipula que el adelanto entregado equivaldrá a una (1) mensualidad, independientemente de su duración.

ofrecidos para formalizar el mercado de alquiler dominicano. Para lo que alcanzará con incluir entre los requerimientos la inscripción de los contratos de arrendamientos ante una determinada institución para fines estadístico, ordenar al menos el depósito de una parte de las garantías entregadas por el arrendatario al arrendador en el Banco Agrícola o cualquier banco de preferencia del propietario, y presentar el firme cumplimiento de las tributaciones que de estas negociaciones deriven.

La regulación de estas estructuras, y más aun de hacerse tomando en cuenta las sugerencias de imponer un porcentaje mínimo de inversión en el mercado residencial económico, le permitiría a la Administración pública responder, de manera efectiva, respecto a su obligación de promover planes de viviendas dignas. Ello combinado con las medidas en funcionamiento de desarrollo de proyectos inmobiliarios económicos dedicados a la venta de los inmuebles mediante fideicomisos estructurados en combinación de los sectores público y privado, equilibrarían el parque habitacional dominicano cubriendo las diferentes necesidades nacionales. Pues, aunque en principio el Estado es el único, de manera expresa, obligado constitucionalmente a fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el Derecho a la vivienda, no significa que deba hacerlo sólo, puede estimular al sector privado a contribuir a solucionar el problema de la falta de vivienda y ello puede hacerlo a través de disposiciones regulatorias que les incentiven, tal cual los fideicomisos inmobiliarios de viviendas económicas o los REIT, pendientes de regular en la República Dominicana, de arredramientos o arrendamientos con opción a compra, con porcentajes mínimos de inversión residencial económica como se han propuesto.

La sociedad, en sentido general, además de satisfacer su Derecho a la vivienda digna, podrá disfrutar de un compendio de derechos derivados de los proyectos estructurados mediante fideicomisos o REIT, siempre que se tomen en cuenta las observaciones hechas a lo largo de esta investigación. Por ejemplo, podrá disfrutar del Derecho a la ciudad, movilidad, educación, salud, congregación religiosa, cultura, recreación y deporte. Por otra parte, el desarrollo del mercado inmobiliario y la recuperación del parque habitacional dominicano, contribuirá al embellecimiento y dignificación de los barrios y entornos urbanos.

5.3 Promoción del proyecto en el sector privado internacional

Como se ha visto en los primeros capítulos, dentro de las técnicas o estrategias de atracción de inversión extranjera los Estados han recurrido a las agencias de promoción activas para proyectar y difundir en el exterior sus riquezas y oportunidades de negocios. Por lo que se entiende que el CIE-RD, junto al Ministerio de relaciones exteriores, los consulados y embajadores dominicanos deben colaborar con la difusión de estos métodos de inversión. De manera que el país, además de un referente de turismo, se abra paso en el mercado inmobiliario, financiero y de valores, permitiendo tanto oportunidades de inversión, como crecimiento económico nacional y beneficios

directos para los ciudadanos. De igual modo, la publicidad estratégica es un elemento a considerar. En principio, es evidente que este posicionamiento sería un tanto lento, pero podría lograrse mediante un crecimiento constante, y a través del continúo desarrollo del mercado financiero y de capitales dominicano.

6 IMPLEMENTACIÓN

6.1 Dirección del proyecto (estructura administrativa)

Como se ha manifestado en los primeros capítulos, en la República Dominicana la gestión, administración y dirección en materia de la vivienda se encuentra dispersa por distintas instituciones y aunque en principio el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) se identifica como la institución rectora y reguladora del sector vivienda del Estado dominicano, este no ejecuta acciones propias de un ministerio, sino más bien que actúa como órgano representante del Estado en la aplicación de determinadas políticas públicas de vivienda, y especialmente sobre las denominadas políticas sociales. Incluso de acuerdo a lo destacado anteriormente, la dirección de las políticas de vivienda más actuales, entre estas el desarrollo y construcción de proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado bajo la figura del fideicomiso inmobiliario se viene ejecutando a través de la Vicepresidencia de la República, reposando en el INVI, únicamente la acreditación y/o calificación de los proyectos habitacionales que se ejecuten mediante esta medida.

Lo anterior evidencia la necesidad de contar con un Ministerio de vivienda en la República Dominicana, que actúe como órgano rector, administrador y director de todo lo referente a la materia. Un órgano encargado de velar por el cumplimiento efectivo del Derecho a la vivienda, conforme a lo consagrado en la Constitución dominicana; de aplicar todas las políticas públicas habitacionales y administrar un presupuesto público destinado al parque habitacional de la nación. Una institución en la que se consoliden todas las actuaciones dispersas por distintos organismos públicos y propios del sector vivienda, tales como construcción, saneamiento y urbanismo. Una institución que más que "promover un techo seguro a cada familia que no posea vivienda propia" (como es la misión actual del INVI)[1616], procure el mejoramiento y la protección del Derecho a la vivienda de todos los centros rurales o urbanos. De igual forma, este ministerio deberá garantizar el acceso efectivo a la vivienda digna de la población más vulnerable, dinamizar el sector inmobiliario en general, la inversión en infraestructurita pública o privada, así como el abastecimiento de los servicios esenciales.

Siendo la esencia de esta investigación promover la aplicación de políticas públicas habitacionales efectivas, la readecuación de las normas en materia de vivienda e invitar a las autoridades públicas a explorar nuevas fuentes de ingresos que podrían

[1616] Ver página oficial del Instituto Nacional de la Vivienda de la República Dominicana. consultado en fecha 31 de enero del año 2019, http://invi.gob.do/sobre-nosotros/.

canalizarse en el sector vivienda se entiende que la dirección de este proyecto ha de recaer sobre una institución pública capaz de maximizar su aprovechamiento. Ahora bien, la realidad es que más que un órgano director se requiere garantizar la regulación de las normas y su aplicación efectiva, pues una vez se disponga del cuerpo normativo necesario, quien ocupe esta posición será indistinto. Tomado en cuenta, además que los proyectos podrían gestionarse de forma pública, privada o mixta, auxiliados de los sujetos neutros y/o de cualesquier otros factores.

6.2 Plazo previsto para la ejecución

Los efectos positivos de las más recientes regulaciones legislativas en materia de vivienda han evidenciado que la actuación inmediata es clave para el desarrollo del parque habitacional dominicano. Por cuanto, lo correcto sería convocar a la mayor brevedad posible una comisión revisora para la adecuación de las leyes que se han propuesto revisar, y una vez se hayan completado las referidas regulaciones impulsar su aprobación e inmediata aplicación.

6.3 Identificación de los factores externos requeridos previo a la ejecución

Como se ha dicho anteriormente, a los fines de hacer aun más eficiente la Ley 189-11, así como expandir el uso del fideicomiso inmobiliario en provecho de la nación, hace falta completar una serie de objetivos previo o factores determinantes. Tal cual las regulaciones normativas que se han señalado en el curso de la investigación, especialmente, la necesidad de incorporar un acápite, dentro de la referida Ley, que incentive la estructuración de fideicomisos mixtos o privados para el desarrollo de unidades económicas destinadas al alquiler, alquiler con opción a compra u otras modalidades de tenencia, lo que también podría lograrse mediante el establecimiento de una Ley especial que regule el referido vehículo jurídico; el incentivo a la inversión extranjera a la participación en fideicomiso inmobiliarios económicos; la restructuración de la Ley 16-95 sobre inversión extranjera de manera que esta pueda adecuarse a los nuevos instrumentos jurídicos financieros existentes en el marco jurídico dominicano e incluso pueda reglamentarse las actividades de inversión inmobiliaria indirecta de forma atractiva para dicho sector; también hace falta implementar más acuerdos para evitar la doble imposición fiscal y reforzar los medios de garantía de la inversión extrajera. A lo demás debe agregarse la necesidad de trabajar arduamente en la estabilidad económica, política y social del país, de manera que el Estado pueda abrirse paso entre otras economías emergentes y posicionarse como un Estado seguro para las inversiones extranjeras en general, que además cuenta con instrumentos novedosos para el desarrollo de las inversiones.

Por otra parte, como se ha visto en el desarrollo de la investigación, el marco legal que regula el arrendamiento de la vivienda en la República Dominicana, pese a sus más actuales regulaciones, se puede considerar antiguo e ineficiente en comparación con las nuevas tendencias e instrumentos jurídicos financieros de los que dispone el haber jurídico dominicano. De tal manera que deben actualizarse estas normas, tomando en consideración, esencialmente, los siguientes puntos[1617]:

a) Que el alquiler de la vivienda pueda considerarse como un alternativa real de dominio.
b) Que los derechos de los arrendadores y arrendatarios se consideren equilibrados, de manera que sus intereses sean conciliados.
c) Que se establezcan mecanismos que aseguren la tenencia de la vivienda en alquiler para del arrendatario; y la propiedad de la vivienda para el arrendador, pues bien es cierto que el arrendatario requiere garantizar su estabilidad, pero el propietario también requiere de certidumbre sobre su propiedad y los derechos de que esta derivan;
d) Debe asegurarse la rentabilidad del mercado de la vivienda en alquiler, lo que puede lograrse con programas de control de rentas y/o subsidios públicos a la oferta de viviendas privadas en alquiler.
e) Deben introducirse instrumentos de incentivo a la inversión en vivienda destinada al arrendamiento, tales como los REIT, regulados de manera especial, de forma que se garantice una oferta significativa de vivienda económica en alquiler.
f) Deben equilibrarse los incentivos fiscales destinados al desarrollo de vivienda respecto de la forma de tenencia que se promocione, de manera que los incentivos se entiendan equilibrados, o en una misma proporción, tanto al desarrollo de la vivienda en propiedad como de la vivienda en alquiler u otras formas de tenencia; entro otros puntos importantes.

En la figura 30 se presenta un esquema del vehículo propuesto a los fines de completar la normativa dominicana vigente en materia de fideicomiso inmobiliario, tomado en consideración sus cualidades como medio conductor al acceso a la vivienda, y con ello lograr el equilibrio de la oferta que se incentiva dentro del mercado inmobiliario dominicano.

[1617] Algunos de estos putos han sido analizados y propuestos en el estudio de NASARRE AZNAR, Sergio y MOLINA ROIG, Elga, "Parámetros para un nuevo marco de los arrendamientos urbanos de viviendas tras la Nueva Agenda Urbana de Habitat III", en MUÑIZ ESPADA, Esther, NASARRE AZNAR, Sergio, RIVAS NIETO, Estela y URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Directores), *Reformando las tenencias de la vivienda*, Valencia: Tiran lo Blanch, 2018, págs. 257-270.

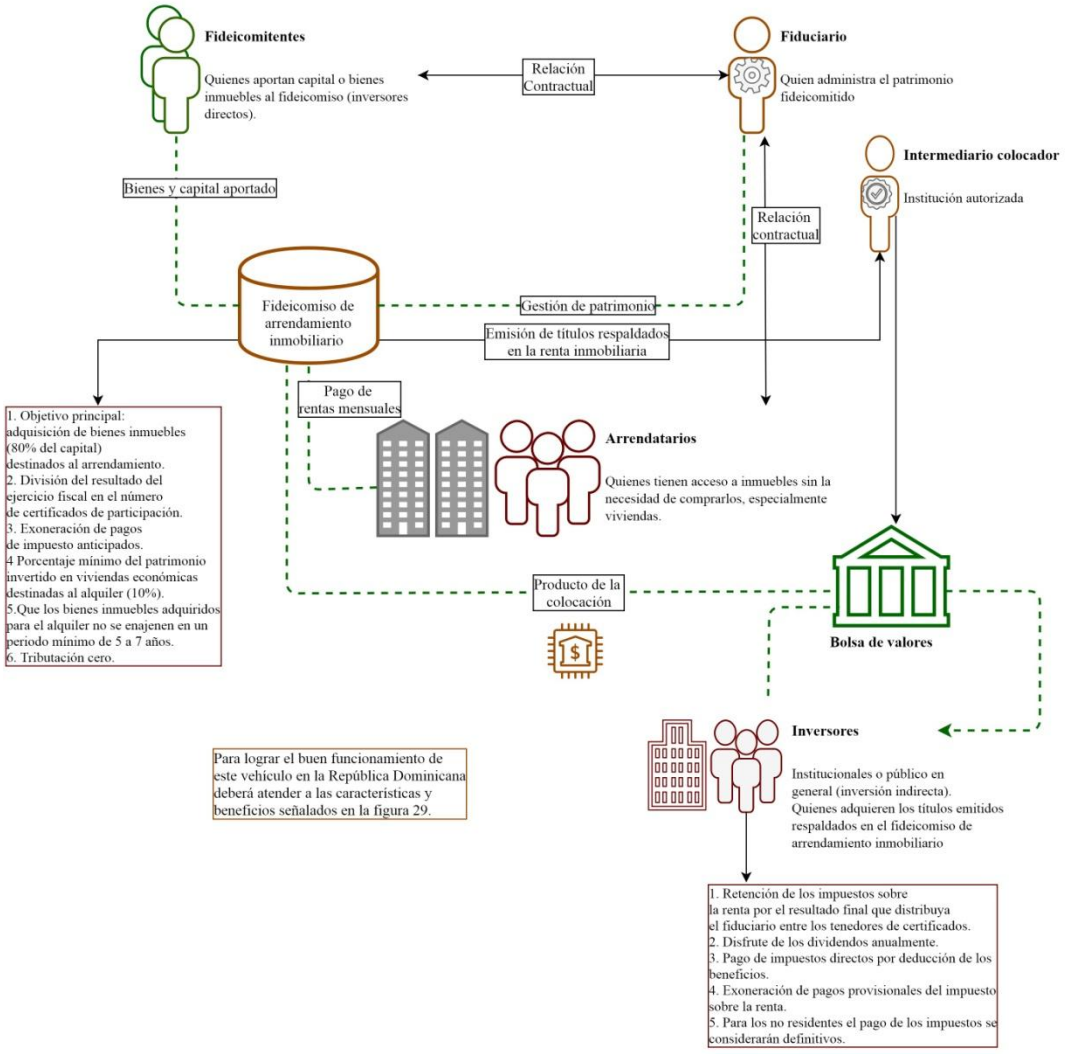


Figura No. 30. Fideicomiso de arrendamiento inmobiliario dominicano.
Fuente: autoría propia.

CONCLUSIONES FINALES

Siendo uno de los objetivos principales del presente trabajo iniciar una investigación, que aún debe continuar, sobre la posibilidad de dinamizar el mercado inmobiliario a través del capital extranjero brindando oportunidades para el establecimiento de un parque habitacional equilibrado, se ha analizado la situación del mercado inmobiliario de la República Dominicana y los factores que potencian el déficit habitacional que afecta el país; y tras haber estudiado su marco jurídico en materia de inversión extranjera e identificado la institución jurídico-financiera del fideicomiso inmobiliario como eficiente para la estructuración de magna proyectos habitacionales, con participación nacional y extranjera, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

Primera: La Republicana Dominicana enfrenta un importante déficit habitacional, que representa alrededor del veinte por ciento (20%) de su población. Siendo los grupos sociales de ingresos bajos, medio o medio bajos los más afectados, pues estos no poseen la capacidad requerida para acceder a la oferta actual de vivienda privada, que se concentra en la vivienda en propiedad destinada a los grupos sociales de mayores ingresos económicos. Una situación que reconoce el Gobierno dominicano, por ello ha tomado medidas al respecto, especialmente legislativas para incentivar el desarrollo del sector inmobiliario y las oportunidades de acceso a la vivienda. Dentro de estas medidas destaca, sin lugar a duda, la Ley 189-11, que persigue fortalecer y dotar el sistema bancario nacional de instrumentos sofisticados y variados para la ampliación del mercado hipotecario; así como incentivar el desarrollo del mercado inmobiliario, sobre todo de aquel mercado asequible para la gran mayoría de la población. No obstante, a pesar de la implementación de estas acertadas medidas, se ha continuado con la obstinada idea de una gran parte de los países latinoamericanos y otros Estados del mundo, de que el acceso a la vivienda únicamente se logra a través de la propiedad, descartando otro tipo de requerimientos de acceso a la vivienda de igual modo importantes como lo son el alquiler, el alquiler con opción a compra, la rehabilitación de las viviendas clasificadas como recuperables e incluso otras formas de tenencia (propiedad compartida o adquisición gradual de la propiedad, la propiedad temporal y otras formas intermedias desarrolladas en otras legislaciones). De lo anterior, se entiende que un parque habitacional debe permanecer en equilibrio respecto de las demandas y las distintas necesidades de sus usuarios, pues en ningún sentido debe imponerse una u otra forma de tenencia y para ello deben implementarse políticas dinámicas y variadas que abarquen todo tipo de posibilidades de acceso a la vivienda digna, aun sea adecuando los mecanismos ya existentes a las distintas modalidades de tenencia o disfrute de la vivienda.

Segunda: Dentro de los objetivos o estrategias de desarrollo para el año 2030, de acuerdo a la Ley dominicana 1-12, el Estado se ha propuesto asegurar el acceso a la vivienda digna y dotada de los servicios básicos a todas las personas, así como mejorar la seguridad y el entorno de los barrios marginales. Para ello será necesario, más que

asignar una vivienda en propiedad, que en muchos de los casos resulta ineficiente, deberán aplicarse políticas públicas de vivienda que satisfagan todo tipo de necesidades habitacionales y que fomenten el sano desarrollo del sector inmobiliario de modo que exista una unidad habitacional digna en la que cada uno de sus habitantes puedan desarrollar su vida en familia. El Estado procura incentivar al sector privado a participar en la resolución de la problemática del déficit habitacional, principalmente a través de la alianza entre los sectores público privado; y para ello se ha auxiliado de los fideicomisos mixtos para el desarrollo de proyectos habitacionales económicos, en los que además de aportar los terrenos, concede determinadas facilidades e incentivos fiscales a los desarrolladores y participantes. Ciertamente se trata de una iniciativa digna, pero le hace falta diversificación en cuanto a las forma de tenencia ofertadas e incentivadas a desarrollar. De igual modo, estas alianzas público-privadas no deberían restringirse de forma estricta de acuerdo a la nacionalidad de sus participantes, pues el capital privado extranjero representa una fuente importante que podría dinamizar la inversión en el sector residencial de tipo económico y con ello brindar soluciones habitacionales como las que se requieren actualmente.

Tercera: Una vez identificada la imposibilidad de hacer frente al problema del déficit habitacional únicamente atendiendo a los recursos públicos o privados nacionales, el Estado debería proponer estrategias de inversión inmobiliaria que permitan captar recursos extranjeros para el desarrollo de proyectos habitacionales, que además de dinamizar la economía y los distintos sectores de la producción, generaran empleos y plazas habitacionales futuras. No obstante ello, las normas han limitado la participación del capital extranjero en el desarrollo de proyectos habitacionales económicos con acceso a los beneficios del los fideicomisos mixtos, bien para salvaguardar la participación del inversor nacional, bien para proteger su territorio o para reducir el número de posibles conflictos Estado-inversor extranjero de competencia internacional. Se entiende que la figura del fideicomiso, tal cual se ha venido utilizado en otras legislaciones más experimentadas, representa una oportunidad para el incentivo de las asociaciones privadas o mixtas de participación extranjera, debido a la seguridad que brinda a sus intervinientes. Por cuanto hace falta incentivar una participación más activa del capital extranjero en el mercado inmobiliario dominicano, ya sea de forma directa o indirecta, y para ello la institución del fideicomiso puede brindar el soporte requerido.

Cuarta: Para lograr una participación activa de inversión extranjera en el mercado inmobiliario dominicano, además de la existencia de una figura jurídica eficiente como lo es el fideicomiso, los inversores requerirán seguridad jurídica, política y social. En cuanto a la seguridad jurídica se puede destacar la existencia de la Ley 16-95 sobre inversión extranjera en la República Dominicana, que dispone un trato equitativo entre inversores nacionales y extranjeros, permite la libre inversión en todos los sectores, a excepción de las reservas generales, así como la plena disposición de la inversión y sus ganancias; pese a ello, se entiende que esta normativa requiere de una actualización o

adecuación a los nuevos tiempos, de manera que se coordine con los avances normativos en materia de inversión y las nuevas tendencias de inversión extranjera a nivel mundial. Además dentro del marco jurídico internacional los inversores extranjeros podrán contar con las estipulaciones de los acuerdos bilaterales o multilaterales de inversión de los que el Estado dominicano sea parte y se consideren aplicables a la relación de inversión, así como con los tratados de libre comercio en cuanto hagan referencia a la inversión extranjera.

Quinta: Los acuerdos bilaterales de inversión extranjera (BIT) pretenden garantizar a los inversores su protección ante una posible inestabilidad política o social del Estado en el que se invierte. No obstante, estos instrumentos se encuentran en tela de juicio, pues muchos de los Estados firmantes, especialmente los latinoamericanos, empiezan a considerarlos como excesivamente proteccionistas del inversor. En concreto, los BITs que contemplan el acceso a tribunales arbitrales mixtos para la resolución de conflictos Estado-inversor extranjero son considerados como interruptores del derecho de soberanía del Estado. En el caso del Estado dominicano, este dispone de un reducido compendio de estos acuerdos, por cuanto se entiende que hace falta fomentar la firma dinámica de este tipo de instrumento jurídico internacional, principalmente con Estados dinámicos en cuanto a la exportación de capital. Se entiende, además, que debe optarse porque los mismos se desarrollen conforme a la nueva generación de acuerdos bilaterales o multilaterales de inversión, de manera que se procure que sean claros y equilibrados entre Estado e inversor extranjero. Además que pudieran llegar a considerar la posibilidad de que los tribunales mixtos internacionales, a los que se refieran estos acuerdos, sean considerados como recursos de apelación, una vez el inversor haya agotado los recursos internos y se haya visto desprovisto de justicia de llegar a ocurrir.

Sexta: El fideicomiso inmobiliario abre las puertas a nuevos mercados, nacionales y extranjeros, con distintas alternativas de participación, al tiempo que viabiliza la operación y explotación de la titularización de cartera hipotecaria y la administración de los fondos de inversión. En la actualidad no se puede hablar de inversión inmobiliaria sin hacer referencia de algún modo a los *trust*, REIT, fideicomisos de inversión inmobiliaria u otras figuras derivadas, por cuanto podría decirse que esta figura ha venido para quedarse permitiendo convertir en líquido el mercado inmobiliario que antes era considerado netamente sólido. Ahora bien, aunque la regulación del fideicomiso inmobiliario dominicano ha sido general, su práctica empieza a concentrarse en el desarrollo de proyectos destinados a la venta, descartándose o rezagándose los fideicomisos más potenciales actualmente a nivel mundial, los fideicomisos inmobiliarios destinados al alquiler o alquiler con opción a compra, en los que pueden participar los inversores nacionales o extranjeros tanto de forma directa con el aporte de capital, como indirecta a través de la adquisición de títulos valores emitidos por la misma estructura con cargo a las rentas de los inmuebles que conforman su activo. Una situación que además puede explicarse por la preferencia que tienen los

Estados de la inversión directa sobre la indirecta, y queda claro su fundamento, pero en el caso de las inversiones extranjeras indirectas a través de fideicomisos inmobiliarios también debe valorarse que la inversión principal quedará perpetua en el Estado receptor y para beneficio de sus nacionales o residentes.

Séptima: El fideicomiso de inversión inmobiliaria dedicado a la renta o renta con opción a compra de inmuebles residenciales ha encontrado inconvenientes de desarrollo a nivel mundial, pues los inversores se han concentrado en otros sectores del mercado inmobiliario como el comercial, corporativo, industrial, hotelero y en el caso de inversiones residenciales han optado por invertir en viviendas de lujo o metropolitanas. Ello debido a las estrictas normativas en materia de alquiler de vivienda, por ejemplo, aquellas que establecen complicados procesos de desalojo; a la precariedad del parque habitacional público para albergar a aquellos imposibilitados de acceder a la vivienda privada; y a la disparidad con que se juzga entre el Derecho a la propiedad y el Derecho a la vivienda en materia de arrendamiento. Lo anterior conlleva a destacar la necesidades de dotar el marco normativo de avanzados y efectivos procesos de desahucios, que sean posibles sin agredir los derechos del los arrendatarios, ni los derechos del arrendador. Para ello algunos autores proponen la acreditación de títulos de impago o incumplimiento de los inquilinos con fuerza ejecutiva, así como los procesos de desahucios expresos o avales del Estado respecto de las obligaciones del arrendatario, siempre que se disponga de un albergue público u otros medios de acogida para los desahuciados. Ciertamente al hablar de vivienda es propio procurar salvaguardar los derechos de los usuarios o necesitados de viviendas, pero no se puede dejar a un lado los derechos de los propietarios o profesionales arrendadores quienes ofrecen plazas habitacionales y de alguna manera contribuyen con el equilibrio del parque habitacional. De lo que se entiende que debe perseguirse equilibrar la balanza de modo que tanto arrendatario como arrendador actúen en un ambiente seguro y con garantía de sus derechos. Por cuanto, se entiende que para lograr un óptimo funcionamiento, en la República Dominicana, de las estructuras propuestas en la presente tesis es de suma importancia la reforma del Derecho 4807 sobre control de alquileres de casas y desahucios, así como del compendio de leyes complementarias a este. Reforma que debe ir mucho más allá de las presentadas con el reciente proyecto de Ley de alquileres, pues se precisa de un entorno jurídico en el que se encentren equilibrados los derechos de las partes en relación (arrendatario y arrendador), pues es de esta forma con la que se podrá lograr que el mercado de alquileres de viviendas resulte atractivo para el sector privado, nacional y extranjero, así como una opción de de vivienda segura para los demandantes.

Octava: Los fideicomisos inmobiliarios dedicados a la renta de bienes inmuebles tales como los REIT, SOCIMIs o FIBRAS, abiertos a la inversión extranjera, directa e indirecta, organizados mediante leyes especiales, tal cual el fideicomiso para viviendas de bajo costo con participación público privada contemplado en la Ley dominicana, concentrado en viviendas de alquiler hasta cierto monto de cuota mensual, conforme a

regulación por inflación, podrían significar un impacto positivo para el mercado de la vivienda en alquiler y un equilibrio de las políticas de viviendas ante las distintas necesidades y posibilidades para el acceso a la vivienda digna dotada de los servicios básicos. Hay que tener en cuenta, además, que el establecimiento de una norma general que regule los fideicomisos de inversión inmobiliaria dedicados al alquiler no bastará para dinamizar el mercado inmobiliario residencial, pues como se ha dicho, el mercado inmobiliario es amplio y justo el sector residencial es el menos atractivos para los inversores en cuanto al desarrollo de rentas debido a lo riguroso de sus normas. Se necesita de una norma especial o un apartado dentro de la norma general que incentive el desarrollo de viviendas de bajo costo para el alquiler o alquiler con opción a compra a partir de cierto tiempo, en el que tanto los inversores como los usufructuarios encuentren beneficios. Por un lado los inversores (propietarios) podrían beneficiarse de la titularización de las rentas y la plusvalía en caso de que los arrendatarios no ejerzan su derecho de compra de la vivienda; y los arrendatarios podrían acceder a viviendas sin haber reunido un determinado capital de inicial previo, permitiéndole reunir este capital en el transcurso del alquiler o de meramente acceder a una vivienda digna en alquiler en caso de no ejercer dicho derecho. En el caso de la Ley dominicana sobre fideicomiso, sin duda un apartado especial como este, o la regulación de un ley especial sobre los REITs dominicanos, sería de gran utilidad para el equilibrio del parque habitacional y el aprovechamiento al máximo de la figura del fideicomiso como instrumento reductor del déficit habitacional. Ahora bien, de acuerdo a lo propuesto en la presente tesis, será necesario que se les exija a estas estructuras establecer un porcentaje mínimo de su capital para inversión en inmuebles residenciales destinados a viviendas asequibles en régimen de alquiler, de manera que pueda asegurase el cumplimiento de la función social de estas estructuras beneficiarias de incentivos estatales.

Novena: La imposición tributaria es un tema de suma importancia para las inversiones de cualquier tipo, y aunque no se considera determinante, respecto de otros elementos como la ubicación, comunicación, situación económica, política y social del Estado receptor, esta tiende a influir en las decisiones del inversor. En cuanto a las inversiones inmobiliarias, o desarrollo de magna proyectos habitacionales, la cuestión tributaria incide igualmente en la elección del vehículo societario o la figura jurídica por medio de la cual se materializaran las inversiones. En este aspecto, también destacan las estructuras fiduciarias, las que en cualquier parte del mundo suelen contemplar estimulaciones fiscales o consideraciones especiales de gran atractivo. En el caso del fidecomiso dominicano, como se ha visto, ello dependerá del tipo que se disponga, y en relación con los fideicomisos de inversión inmobiliaria en participación mixta para el desarrollo de proyectos habitacionales de bajo costo, estos cuentan con la excepción del cien por ciento (100%) de importantes impuestos, además de que la tributación recae sobre la misma estructura que se considera un patrimonio separado del patrimonio personal de sus participantes. En ese mismo sentido, es preciso destacar que para la dinamización de la participación extranjera en las inversiones inmobiliarias a través del

fideicomiso, también resultará importante dinamizar la firma de acuerdos internacionales para evitar la doble imposición fiscal, pues en esta materia la República Dominicana se encuentra muy rezagada y los inversores extranjeros además de incentivos nacionales requerirán certeza fiscal internacional para la repatriación de los beneficios producto del capital invertido en el territorio dominicano.

Décima: Ciertamente los instrumentos hipotecarios introducidos por la Ley 189-11, se entienden capaces de dinamizar la banca y el mercado hipotecario en general, al convertir en líquido los créditos hipotecarios otorgados por las entidades de intermediación financiera, para el acceso a la vivienda; no obstante, mantienen la rigidez del sistema financiero. Como se ha dicho, estos dejan fuera al grupo social de menores ingresos y aunque el Reglamento de aplicación de los mismos contemple este grupo, lo hace de manera condicionada refiriéndose, únicamente, a aquellos que hayan reunido el capital del inicial de la vivienda a través de cuentas bancarias programadas, conforme a la referida Ley 189-11, que como se ha visto supone un plazo muy prolongado. Por lo que continua dejándose una brecha significativa respecto al acceso a la vivienda digna; y con esto no se pretende concluir que deben relajarse los créditos hipotecarios que se financiarán mediante los novedosos instrumentos hipotecarios, pues ello supondría el colapso del sistema financiero; sino más bien que deben contemplarse programas de subsidio a la vivienda, no sólo destinados a la tenencia en propiedad, sino también a la tenencia en alquiler u otras formas de disfrute. Podría contemplarse, además, el desarrollo de los microcréditos para el acceso a la vivienda en alquiler u otras formas de tenencia, lo que permitirá a los beneficiarios crear historiales crediticios. Para ello, el Estado dominicano además de combatir contra la exclusión financiera, deberá participar de manera activa como intermediario o avalista de determinados créditos, como, por ejemplo, los referentes a la vivienda habitual de determinaos grupos sociales.

Undécima: El fideicomiso es una puerta de acceso al mercado de capitales, un nuevo medio de financiación, por cuanto constituye una herramienta cuya existencia debe aprovecharse. Por ello debe procurarse que se utilice en su máximo potencial para contribuir en el desarrollo y el crecimiento del país que lo regule, como es el caso de la República Dominicana. Se trata de un vehículo que permite a inversores institucionales, nacionales y extranjeros participar, dotados de garantías, en proyectos de gran envergadura que aporten valor al desarrollo económico nacional. Por ello, se debe respetar y mantener el espíritu con el que fue creado, de manera que cualquier propuesta de modificación debería ser para potenciar y mejorar lo que está funcionando y/o eliminar aquello que lo obstaculiza. Ciertamente se trata de una figura muy versátil y exitosa, pero es preciso destacar que su uso no garantiza en sí mismo el éxito inmediato de los proyectos que a través de esta figura se estructuren; sino más bien que se trata de un vehículo con características que evidencian la seguridad y viabilidad de los emprendimientos, que además cuenta con la participación de agentes profesionales que aseguran su buen desarrollo. En el caso de la República Dominicana, en principio,

el empleo de la figura del fideicomiso puede catalogarse de exitoso, sin embargo de acuerdo a lo analizado en la presente tesis doctoral, se identifica un empleo limitado que requeriré diversificación para lograr sacar un mejor provecho de esta institución. Para ello hace falta completar la Ley 189-11 o en su caso establecer un nueva Ley que regule los fideicomisos inmobiliarios dedicados al mercado de alquiler inmobiliario con sus características propias, tal cual lo ha asentado la práctica internacional.

Duodécima: Entendemos como positiva la hipótesis que formulamos al inicio: "los fideicomisos inmobiliarios para el desarrollo de proyectos habitacionales económicos, destinados a la venta, alquiler o alquiler con opción a compra, así como otras formas de tenencia, podrían mitigar el problema de la deficiencia habitacional dominicana, siempre que estos se exploten al máximo y se incentive la participación del capital extranjero como dinamizador del mercado tanto de forma directa como indirecta". Sin embargo, para poder lograr un funcionamiento efectivo de estos fideicomisos y que los mismos repercutan de manera positiva en la reducción del déficit habitacional dominicano deberán reformarse distintas normas, entre las que destacan la Ley 189-11, la Ley 16-95 y todo el compendio de leyes especiales y decretos que regulan o se refieren al mercado de alquileres en la República Dominicana; e incluso implementarse leyes especiales que reglamenten los mecanismos propuestos, como los REITs dominicanos para el desarrollo del mercado del alquiler inmobiliario y especialmente de la vivienda asequible. En cuanto al plano internacional, hace falta incentivar la inversión extranjera en el sector inmobiliario económico dominicano y, para ello, además de lo sugerido a nivel local hará falta la firma de más acuerdos internacionales de inversión, de nueva generación, debidamente constituidos, así como la firma de más tratados para evitar la doble imposición fiscal, de modo que se cuente con un marco jurídico nacional e internacional seguro y un plano fiscal diáfano que atraiga el capital extranjero hacia el levantamiento del parque habitacional dominicano y con ello pueda ampliarse en el país la oferta de vivienda digna, en sus distintas modalidades.

Decimotercera: los fideicomisos inmobiliarios para el desarrollo de viviendas de bajo costo cuentan con incentivos, en la República Dominicana, tanto administrativos como fiscales en su modalidad de venta. Lo que puede considerarse como una respuesta a medias por parte del legislador dominicano, pues esta regulación ha limitado las formas de tenencia y disfrute de la vivienda, así como la diversificación de la inversión inmobiliaria. Por cuanto, entendemos que debe completarse esta respuesta, lo que podría lograrse extendiendo tales incentivos a todo el sector inmobiliario atendiendo a los controles señalados en la presente tesis. Específicamente, entendemos que deben regularse, en la República Dominicana, además los fideicomisos inmobiliarios dedicados al mercado de alquiler, que aunque pueden entenderse abarcados dentro del artículo 58 de la Ley 189-11, referente al fideicomiso de inversión inmobiliaria y de desarrollo inmobiliario, estos requieren de un renglón especial sobre los alquileres de viviendas de bajo costo, así como la posibilidad de desarrollo de proyectos en otras formas de tenencia por medio de estipulaciones legislativas claras. Ello puedo lograrse,

bien por medio de una reforma de la Ley 189-11 en la que se establezcan los requerimientos, naturaleza, funcionamiento y beneficios a los que podrían acceder estas estructuras y sus inversores o bien mediante el establecimiento de una Ley especial que regule dicho vehículo jurídico financiero de acuerdo a los estándares internacionales. Sin esto no habrá manera de lograr un parque habitacional dominicano equilibrado capaz de satisface las distintas necesidades inmobiliarias y especialmente de vivienda.

BIBLIOGRAFÍAS CITADAS

1. Libros y monografías:

ABELLA, A., *Derecho Inmobiliario Registral*, Buenos Aires: Víctor P. de Zavalía, S.A., 2009.

ABELLÁN HONRUBIA, V. y BONET PÉREZ, J. (Directores), *La incidencia de la mundialización en la formación y aplicación del Derecho internacional público*, Barcelona: Librería Bosch, S.L., 2008.

ABRIL CAMPOY, J. M. y AMAT LLARI, M. E. (Coords.), *Homenaje al profesor LLuis Puig i Ferriol*, Volumen I, Valencia: Tirant lo Blanch, 2006.

ADAMES MARTÍNEZ, F., CASTILLO MANZANO, J.I. y LÓPEZ VALPUESTA, L., *El sector público y la inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España*, Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, Doc. No. 17/04, 2004.

ADICAE, *Vivienda y financiación: la oferta del crédito en el nuevo mercado hipotecario y otras formas de acceso a la vivienda*, Zaragoza: ADICAE Servicios Centrales, 2016.

AGUADO I CUDOLÁ, V., BASSOLS COMA, M., NAVARRO MICHEL, M., PONCE SOLÉ, J., SERRANO DE NICOLÁS, Á y SIBINA TOMÁ, D., *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*, Barcelona: Marcial Pons, 2008.

ALBALADEJO GARCÍA, M., *La simulación*, Madrid: EDISOFER, S.L., 2005.

ALBALADEJO GARCÍA, M., *El negocio jurídico*, Barcelona: Editorial Bosch, 1958.

ALBIEZ DOHRMANN, K. J. y MORENO-TORRES HERRERA, L. (Dirs.), *Los contratos de crédito inmobiliario*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2017.

ALCALÁ DÍAZ, M. A. (Dir.), *Hacia un nuevo modelo de mercado hipotecario*, Madrid: Editorial Dykinson, S.L., 2014.

ALDECOA LUZÁRRAGA, F. y FORNER DELAYGUA, J. (Coords.), *La cohesión social en Iberoamérica*, Barcelona: Marcial Pons, 2008.

ALGUACIL DENCHE, A., ALGUACIL GÓMEZ, J., ARASANZ DÍAZ, J., FERNÁNDEZ EVANGELISTA, G., PANIAGUA CAPARRÓS, J. L., OLEA

FERRERAS, S., *et. al.*, *La vivienda en España en el siglo XXI*, Madrid: Cáritas Española Editores, 2013.

ALIJA FERNÁNDEZ, R. A. y BONET PÉREZ, J., *El control de los tratados internacional de Derechos humanos: realidad y limites*, Barcelona: Atelier Libros Jurídicos, 2016.

ALIJA FERNÁNDEZ, R. A. y B. P., Jordi (Eds.), *La exigibilidad de los derechos económicos, sociales y culturales en la sociedad internacional del siglo XXI: una aproximación jurídica desde el Derecho internacional*, Madrid: Marcial Pons, 2016.

ALMAJANO GARCÉS, L., *Inversiones extrajeras en España y españolas en el exterior*, Zaragoza: Navarro & Navarro impresores, 1993.

ALONZO, J. A. (Dir.), *Lecciones sobre economía mundial*, 5ta edición, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2011.

ALONZO PÉREZ, M. T. (Coord.), *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, Navarra: Aranzadi, 2018.

ALONSO PÉREZ, M. (Dir.), *Vivienda y crisis económica*, Navarra: Thomson Reuters, 2014.

ALTMANN, J. y ROJAS ARAVENA, F. (eds.), *Las paradojas de la integración en América Latina y el Caribe*, Primera edición, Madrid: Fundación Carolina, 2008.

ÁLVAREZ DE TOLEDO, L., *La enervación de la acción de desahucio por falta de pago en los arrendamientos urbanos*, Madrid: Editorial Colex, 1999.

ÁLVAREZ PASTOR, D. y EGUIDAZU, F., *Manual* de *Inversiones Extranjeras*, Navarra: Aranzadi Editorial, 2002.

ÁLVAREZ PASTOR, D. y EGUIDAZU, F., *Inversiones Extranjeras*. Navarra: Aranzadi Editorial, 1996.

AMARGANT, R., *La inversión en productos inmobiliarios*, Barcelona: Bresca Editorial, S.L., 2008.

AMNISTÍA INTERNACIONAL, *Derechos humanos para la dignidad humana*, Madrid: Centro de Lenguas de Amnistía Internacional, 2014.

ARENAS GARCÍA, R., FERNÁNDEZ ROZAS, J. C., y DE MIGUEL ASENSIO, P. A., *Derecho de los Negocios Internacionales,* 4ta edición, Madrid: Portal Derecho, S.A, 2013.

ARROYO I AMAYUELAS, E., *El Trust en el Derecho Civil,* 1ra edición, Barcelona: Editorial Bosch, S.A., 2007.

ASTORGA SÁNCHEZ, J. A., *El leasing*, Madrid: Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito (ASNEF), 2000.

ASSCODES & ASMER INTERNACIONAL, *Instrumentos financieros del comercio internacional*, Madrid: Fundación Confederal, 1999.

AUGUSTE, S., CUEVAS, M. y MANZANO, O. (editores), *¿Socios o acreedores? atracción de inversión extranjera y desarrollo productivo en Mesoamérica y República Dominicana*, Nueva York: Banco Interamericano de Desarrollo, 2015.

AUST, A., *Modern Treaty Law and Practice*, New York: Cambridge University Press, 2007.

ÁVIA ORIVE, J. L., *Los convenios de colaboración excluidos de la Ley de contratos de la administración pública*, Civitas Ediciones S.L., Madrid, 2002.

AYNES, L., HAYTON, D., PRÜM, A., REVET, T., STEICHEN, A., THEVENOZ, L., VAN LOON, *et al*, *Trust et fiducie*, Luxemburgo:Éditions Montchrestien, 2005.

AZNAR SÁNCHEZ, J., *Las inversiones extranjeras en España*, Madrid: Editorial Montecorvo, S.A., 1976.

BÁEZ MORENO, A., *Los negocios fiduciarios en la imposición sobre la renta*, Navarra: Editorial Aranzadi, 2009.

BALÁS ALFONSO, J., *Viviendas de protección pública y rehabilitación de viviendas*, Valencia: Tiran lo Blanch, 2008.

BANCO BANIF, GRUPO CENTRAL HISPANO, *Manual de los fondos de inversión inmobiliaria,* Madrid: Inversor Ediciones, 1994.

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO E INSTITUTO DE RELACIONES EUROPEO-LATINOAMERICANAS, *Inversión extranjera directa en América Latina: La perspectiva de los principales inversores*, Madrid: Rumagraf, S.A., 1998.

BATIZA, R., *Tres estudios sobre el fideicomiso*, México: Imprenta Universitaria,1954.

BELL, J., *Cómo hacer tu primer trabajo de investigación*, Barcelona: Editorial Gedisa, S.A., 2002.

BELLO KNOLL, S. I., *El fideicomiso público*, Buenos Aires: Marcial Pons, 2013.

BERAZA GARMENDIA, A., GILSANZ LÓPEZ, A., AHUMADA CARAZO, R. M., HOYOS IRYARRIZAGA, J., PEÑA CEREZO, M.. Á., IBÁÑEZ HERNÁNDEZ, F., *et al*, *Gestión de entidades financieras*, Madrid: ESIC Editorial, 2015.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Coord.), *Cometarios a la Ley de arrendamientos urbanos*, 6ta edición, Navarra: Editorial Aranzadi, 2013.

BERNUZ BENÍTEZ, M. J. y CALVO GARCÍA, M., *La eficacia de los Derechos Sociales*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2014.

BLANCO, E., *Estudio Comparativo de la industria de la inversión colectiva en Iberoamérica*, Madrid: Instituto Iberoamericano de Mercado de Valores, 2006.

BOLÁS ALFONSO, J., *Vivienda de protección pública y rehabilitación de vividas*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2008.

BONET PÉREZ, J. y SAURA ESTAPÁ, J. (Eds.), *El derecho internacional de los derechos humanos en periodo de crisis. Estudio desde la perspectiva de su aplicación*, Madrid: Marcial Pons, 2013.

BORGIA SORROSAL, S., *El derecho constitucional a una vivienda digna. Régimen tributario y propuestas de mejora*, 1ra edición, Madrid: Dykinson, 2010.

BOSCH CAPDEVILA, E. (Dir.), *Derecho contractual europeo*, Barcelona: Editorial Bosch, S.A., 2009.

BOSCH CAPDEVILA, E., DEL POZO CARRASCOSA, P. y VAQUER ALOY, A., *Teoría general del contrato*, Madrid: Marcial Pons, 2016.

BOUDREAUX, P., *Estudio de los fondos de inversión inmobiliaria*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2009.

BOUZAS, R. (ed.), *Después de Doha: la agenda emergente del sistema de comercio internacional*, Barcelona: Marcial Pons, 2007.

BRAKARZ, J., GREENE, M., y ROJAS, E., *Ciudades para todos, la experiencia reciente en programas de mejoramiento de barrios*, Washington, DC: Banco Interamericano de Desarrollo, 2002.

BRUCE FERGUSON, F. D., *Housing microfinance: a guide to practice*, Michigan: Kumarian Press, Inc., 2004.

BUENO MALUENDA, C., *La vivienda habitual en el impuesto sobre la RENTA de las personas físicas*, Madrid: La Ley, S.A., 2009.

BUSTILLO BOLADO, R. O., *Convenios y contratos administrativos: transacción, arbitraje y terminación convencional del procedimientos*, tercera edición, Editorial Aranzadi, S.A., Navarra, 2010.

BUSTOS BUIZA, J., CALDERÓN CARRERO, J. M., CARBAJO VASCO, D., CARMONA FERNÁNDEZ, N., COSÍN OCHAITA, R., y FERNÁNDEZ PRIETO, A., *Fiscalidad y planificación fiscal internacional*, Madrid: Instituto de Estudios Económicos, 2003.

CABALLER, V., RAMOS, M. A. y RODRÍGUEZ, J. Á., *El mercado inmobiliario urbano en España*, Madrid: Ediciones Pirámides, S.A., 2002.

CABELLO DE LOS COBOS y MANCHA, L.M., *La seguridad del consumidor en la adquisición de inmuebles*, 2da edición, Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1990.

CALDERÓN CARRERO, J. M., CARMONA FERNÁNDEZ, N., MARTÍN JIMÉNEZ, A. J., y TAPÉ VILADOMAT, M., *Convenios fiscales internacionales y fiscalidad en la Unión Europea*, Valencia: Wolters Kluwer España, S.A., 2013.

CALVO CARAVACA, A. L. y CARRASCOSA GONZÁLEZ, J., *Derecho Internacional Privado*, vol. II, 14ª edición, Granada: Comares, 2013-2014.

CALVO CARAVACA, A. L. y CARRASCOSA GONZÁLEZ, J., *Estudios sobre contratación internacional*, Madrid: Editora Colex, 2006.

CALVO CARAVACA, A. L. y CARRASCOSA GONZÁLEZ, J., *Curso de contratación internacional*, Madrid: Editora Colex, 2003.

CALVO CARAVACA, A. L. y FERNÁNDEZ DE LA GÁNDERA, L. (Directores), *Contratos internacionales*, Madrid: Tecnos, 1997.

CALVO VÉRGEZ, J., *La tributación de las operaciones inmobiliarias en la imposición indirecta*, Navarra: Aranzadi, S.A., 2010.

CALVO VÉRGEZ, J., *Fiscalidad de la inversión inmobiliaria en el impuesto sobre sociedades: regímenes especiales*, Barcelona: Librería Bosch, S.L., 2010.

CÁMARA, H., *Simulación en los actos jurídicos*, Buenos Aires: Editorial Depalma, 1944.

CÁMARA LAPUENTE, S., *La fiducia sucesoria secreta*, Madrid: Editorial Dykinson, S. L., 1996.

CAMINO SANCIÑENA, A, *La opción de compra*, Madrid: Editorial Dykinson, S. L., 2003.

CAMPOS ECHAVARRÍA, J. L., *La burbuja Inmobiliaria española*, Madrid: Marcial Pons, 2008.

CARCABA FERNÁNDEZ, M., *La simulación en los negocios jurídicos*, Barcelona: Librería Bosch, 1986.

CARRASCO PERERA, Á. (Dir.), *Tratado de la compraventa*, Tomo II, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2013.

CARRASCO PERERA, Á. (Dir.), *Tratado de la compraventa*, Tomo I, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2013.

CARRASCO PERERA, Á. (Dir.), *Derecho civil*, Madrid: Editorial Tecnos, S.A., 1996.

CARREIRO VAZ TOMÉ, M. J. R. y LEITE DE CAMPOS, D., *A propriedade fiduciária* (*trust*), Porto: Edições Globo, LDA, 1990.

CASADO CAÑEQUE, F. (Coord.), *Hacia la concertación público-privada para el desarrollo en América Latina*, Documento de trabajo No. 30, Madrid: Fundación Carolina, 2008.

CASASOLA DÍAZ, J. M., LÓPEZ JIMÉNEZ, J.M. y TORRES CASERO, J. A., *La cesión y titulización del crédito hipotecarios*, Barcelona: Wolters Kluwer España, S.A., 2017.

CASTELLS, M., *La ciudad de la nueva economía*, vol. VII, México: Papeles de Población, 2001.

CASTELLÁ ANDREU, J. M. (Dir.), *Derecho constitucional básico*, 3era edición, Barcelona: Huygens Editorial, 2016.

CASSAGNE, J. C. (Dir.), *Tratado General de los Contratos Públicos*, Buenos Aires: La Ley Fondo Editorial de Derecho y Economía, 2013.

CHECA MARTÍNEZ, M., *El trust angloamericano en el Derecho español*, Madrid: Cobra, S.L., 1998.

CLARK, G. y MOUNTFORD, D., *Estrategias de inversión y herramientas financieras para el desarrollo local*, Corporación Andina de Fomento (CAF), publicada anteriormente por la OCDE, 2008.

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD y MERCANTILES DE ESPAÑA, Centro de Estudios Registrales, *Conferencias en homenaje al profesor Federico de Castro y Bravo*, Madrid: J. San José, S.A., 1997.

COLINA GAREA, R. (Dir.), *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2014.

COLMENAR, L. J. y COLMENARES SOTO, P., *Contratos de las administraciones públicas*, 2da edición, Estudios Trívium Administrativo, Madrid, 1996.

COLLANTES GONZÁLEZ, J. L. (Dir.), *Arbitraje comercial internacional en Latinoamérica*, Primera parte, Biblioteca de Arbitraje del Estudio Mario Castillo Freyre, Lima: Palestra Editores S.A.C., 2010.

COLLANTES GONZÁLEZ, J. L. (Dir.), *Derecho Internacional Económico y las Inversiones Internacionales*, 1ra edición, vol. 10, Segunda parte, Biblioteca de Arbitraje del Estudio Mario Castillo Freyre, Lima: Palestra Editores S.A.C., 2009.

COLLANTES GONZÁLEZ, J. L. (Dir.), *Derecho Internacional Económico y las Inversiones Internacionales* Primera edición, vol. 9, 1ra parte, Biblioteca de Arbitraje del Estudio Mario Castillo Freyre Lima: Palestra Editores S.A.C., 2009.

CONDE PÉREZ, E., *La denuncia de los tratados*, Madrid: Colecciones monografías, Congreso de los Diputados, 2007.

COMISIÓN LA ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA y EL CARIBE, *La Inversión Extranjera Directa en América Latina y el Caribe*, Santiago: Naciones Unidad, 2017.

CONCEPCIÓN, M., y ROMERO DELGADO-GIL, P., *La inversión directa en el régimen de las inversiones extranjeras*, Navarra, EUNSA, 1986.

CORTÉS ALCALÁ, L., ETXEZARRETA, A., GARRIDO GUTIÉRREZ, P., GUERRA, I., ISPIZUA, M., UNCETA, A., *De la vivienda a la ciudad: Percepciones, retos y oportunidades.* País Vasco: ASCIDE, 2012.

CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL ESPAÑA, *El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida*, primera edición, Madrid: Consejo Económico y Social 2016.

CRESPO HERNÁNDEZ, A., *El acuerdo multilateral de inversiones: ¿crisis de un modelo de globalización?,* Fundación Centro de Estudios Comerciales, Madrid: Eurolex Editorial, 2000.

CRUZ MIRAMONTES, R., *El TLC: controversias, soluciones y otros temas conexos*, México: Editorial Porrúa, 2002.

DE SALAS RAFECAS, J. M., *Contratos administrativos y contratos privados de la administración*, Madrid: Editorial Tecnos, S.A., 1990.

DE ARESPACOCHAGA, J., *El Trust, La Fiducia y Figuras afines*, Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A.2000.

DE ARESPACOCHAGA, J., *Planificación fiscal internacional*, Segunda edición, Madrid: Marcial Pons, 1998.

DE CASTRO y BRAVO, F., *El negocio jurídico*, Madrid: Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, 1967.

DE LA MORA SÁNCHEZ, L. M., *Políticas para la atracción de inversión extranjera directa como impulsadora de la creación de capacidades locales y del cambio estructural. El caso de México*, Santiago: Nacionales Unidas, 2017.

DEVLIN, R. y MOGUILLANSKY, G., *Alianzas público-privadas, para una nueva visión estratégica del desarrollo*, Santiago: Naciones Unidas, 2010.

DOMÍNGUEZ AZNAR, A., *El fideicomiso y la sustitución fideicomisaria*, Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A., 1999.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, J. A., *El Fideicomiso*, novena edición actualizada, México: Editorial Porrúa, 2001.

ESCUDERO PRADO, M. E., PATEIRO RODRÍGUEZ, C. y RODRÍGUEZ SEIJO, F. J., *La inversión mobiliaria en España. Productos y mercados*, La Coruña: Netbiblo, S. L., 2005.

ESPINAR VICENTE, J. M., *La Regulación jurídica de los contratos internacionales de contenido económico*, Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas, S.A., 1979.

ESPLUGUES MOTA, C., PALOMA MORENO, G., ESPINOSA CALABUIG, R. y FERNÁNDEZ MASIÁ, E., *Derecho del comercio internacional*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2009.

ESPLUGUES MOTA, C. (Dir.), *Derecho de los Contratos internacionales en Latinoamérica, Portugal y España*. Madrid: Edisofer S. L., 2008.

ESTRADA ALONSO, E., *El fideicomiso y los fondos sin personalidad jurídica*. Madrid: Editorial Universitaria Ramón Areces, 2010.

ESTRUCH ESTRUCH, J., *La nueva regulación de las cantidades anticipadas para la adquisición de viviendas en construcción*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2017.

ETCHEGARAY, N. P., *Técnica y practica documental, Fideicomiso*, Buenos Aires: Editorial Astrea, 2011.

FALCÓN y TELLA, R. y PULIDO GUERRA, E., *Derecho fiscal internacional*, Madrid: Marcial Pons, 2010.

FERNÁNDEZ AMOR, J. A. y GALA DURÁN, C. (Coords.), *La responsabilidad social empresarial: un nuevo reto para el derecho*, Madrid: Marcial Pons, 2009.

FERNÁNDEZ CAMPOS, J. A., *El fraude de acreedores: la acción paulina*, Publicaciones del Real Colegio de España, Zaragoza: Cometa, S.A., 1998.

FERNÁNDEZ DE CÓRDOBA, I. J., *El mercado inmobiliario: instituciones de inversiones colectiva, entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y una aproximación a los REIT*, Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, 2007.

FERNÁNDEZ DE LA GRANADA, L. y CALVO CARAVACA, A. L., *Derecho Mercantil Internacional*, Segunda edición, Madrid: Editorial Tecnos, S.A., 1993.

FERNÁNDEZ DURÁN, R., *El tsunami urbanizador español y mundial*, Barcelona: Virus Editorial, 2006.

FERNÁNDEZ, G., *Igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda*, Barcelona: Publicaciones y Ediciones de la Universidad de Barcelona, 2010.

FERNÁNDEZ MASIÁ, E., *Tribunales nacionales, arbitraje internacional y protección de inversiones extranjeras*, Barcelona: Marcial Pons, 2008.

FERNÁNDEZ MASÍAS, E., *Una relación compleja: competencia de los tribunales arbitrales y los tratados de protección y promoción de inversiones*, San Sebastián: Instituto Vasco de Derecho Procesal (IVADP), 2005.

FERNÁNDEZ MASIÁ, E., *Arbitraje en inversiones extranjeras: el procedimiento arbitral en el CIADI*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2004.

FERNÁNDEZ ROZAS, J. C., y SÁNCHEZ LORENZO, S., *Derecho Internacional Privado*, novena edición, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2016.

FERNÁNDEZ ROZAS, J. C., *Sistema de Derecho Económico Internacional*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2010.

FERNÁNDEZ ROZAS, J. C., *Tratado del arbitraje comercial en América Latina*, Madrid: Portal Derecho, S.A., 2008.

FERNÁNDEZ ROZAS, J. C., *Sistema del comercio internacional*, Madrid: Civitas Ediciones, S.L. 2001.

FERRARA, F., *La simulación de los negocios jurídicos*, Madrid: Librería General de Victoriano Suarez, 1926.

FERRI, L., *La autonomía privada*, Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1969.

FEUILLADE, M. C., *Competencias internacionales y comerciales*, Buenos Aires: Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma, 2004.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, *Manual de Balanza de Pagos y Posición de Inversión Internacional*, 6ta edición, Washington, D.C.: International Monetary Fund, 2009.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, *The Balance of Payments Manual*, 5ta edición, Washington, D.C.: International Monetary Fund, 1993.

FORNER DELAYGUA, J., GARRIGA SUAU, G. y PARRA RODRÍGUEZ, C., *Materiales de derecho del comercio internacional*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2006.

FREIRE, B. V., *El Fideicomiso, sus proyecciones en los negocios inmobiliarios*, Buenos Aires: Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma,1997.

FUENTESECA DEGENEFFE, C., *Perdida y deterioro de la cosa debida antes y después de la entrega del contrato de compraventa*, Madrid: Fundación Registral, 2010.

FUENTESECA, C., *El negocio fiduciario en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Primera edición, Barcelona: José María Bosch, 1997.

GALGANO, F. (Coord.), *Atlas de derecho privado comparado*, Madrid: Fundación Cultural del Notariado, 2000.

GALICIA AIZPURUA, G., *Fiducia, leasing y reserva de dominio*, Madrid: Editorial Reus, S.A., 2014.

GALICIA AIZPURUA, G., *Causa y garantía fiduciaria*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2012.

GARCÍA DE ENTERRÍA, E., *Curso de Derecho Administrativo*, Tomo II, 11º Edición, Madrid: Civitas, 2008.

GARCÍA DELGADO, J.L. y MYRO, R., *Lecciones de economía española*, Navarra: Aranzadi, S.A., 2009.

GARCÍA-FIGUERAS, H. A. y PORTERO FONTANILLA, J., *Cómo negociar acuerdos de joint venture y otros contratos internacionales*, Madrid: Instituto Español de Comercio Exterior, 2003.

GARCÍA-FIGUERAS, H. A., *La protección de las inversiones españolas en el exterior*, Madrid: Instituto Español de Comercio Exterior, 2001.

GARCÍA GARNICA, M. Del C., *El régimen jurídico del leasing financiero inmobiliario en España*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2001.

GARCÍA GIL, F. J., *El alquiler de la vivienda*, Madrid: Ediciones Jurídicas DIJUSA, 2008.

GARCÍA HERGUEDAS, M. P., *El registro de la propiedad inmobiliaria en el sistema de seguridad jurídica de España*, Barcelona: María Purificación García Herguedas,1988.

GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F. y GONZÁLEZ GARCÍA, F. (Directores), *Reflexiones sobre la vivienda en España*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2013.

GARCÍA NOVOA, C., *Fiscalidad de la inversión bursátil en el IRPF*, Madrid: Portal Derecho, S.A., 2006.

GARCÍA NOVOA, C., *La influencia de la fiscalidad en las distintas formas de inversión bursátil, informe*, Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, Doc. No.6/06, 2001.

GARCÍA RODRÍGUEZ, I., *La protección de las inversiones exteriores*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2005.

GARCIMARTÍN ALFÉREZ, F. J., *Contratación Internacional y medidas de coerción económica*. Madrid: Ediciones Beramar, S.L. Eurolex, 1993.

GARRIGUES DÍAZ-CAÑABATE, J., *Negocios Fiduciarios en Derecho mercantil*, Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1978.

GIFREU FONT, J., BASSOLS COMA, M. y MÉNDEZ REXACH, Á. (Directores), *El derecho a la ciudad y el territorio,* Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública, 2016.

GILL DE ALBORNOZ, B., FERNÁNDEZ DE GUEVARA, J., GINER, B. y MARTÍNEZ, L., *Las empresas del sector de la construcción e inmobiliario en España: Del boom a la recesión económica*, Madrid: Fundación de las Cajas de Ahorros, FUNCAS, 2010.

GINÉS CASTELLET, N., *La enajenación de bienes inmuebles con fin de garantía*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios, 2004.

GIRALDI, P. M., *Fideicomiso*, Buenos Aires: Depalma, 1998.

GODOI M. S., *Fraude a la ley y conflicto en la aplicación de las leyes tributarias*, Madrid: Instituto de Estadísticas fiscales, 2005.

GÓMEZ CÁCERES, D. y JURADO MEDICO, J. Á, *Financiación global de proyectos. Project Finance,* Madrid: ESIC Editorial, 2001.

GÓMEZ-FERRER MORANT, R. (Dir.), *Comentario a la Ley de contratos de las administraciones públicas*, Segunda edición, Thomson Civitas, Madrid, 2004.

GÓMEZ JENE, M., *El arbitraje internacional en la ley de arbitraje de 2003*, Madrid: Editorial Colex, 2007.

GONZÁLEZ BEILFUSS, C., *El Trust, la institución angloamericana y el derecho internacional privado español*, Barcelona: Bosch, casa Editorial S.A., 1997.

GONZÁLEZ GARCÍA, J. V., *Financiación de infraestructuras públicas y estabilidad presupuestarias*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2006.

GONZÁLEZ NEBRADA, P., TURMO DE PADURA, J. y VILLARONGA SÁNCHEZ, E., *La valoración Inmobiliaria, Teoría y Práctica*, Madrid: Wolters Kluwer España, S.A., 2006.

GONZÁLEZ ORDOVÁS, M. J., *Políticas y estrategias urbanas*, Caracas: Editorial Fundamentos, 2000.

GONZÁLEZ TORRE, R., *Manual de fideicomiso en Ecuador y América Latina*, Guayaquil: Edino Editorial, 2009.

GONZÁLEZ TORRE, R., *Aspectos Jurídicos del Fideicomiso en Latino América*, Caracas, 2008.

GRAZIADEI, M., MATTEI, U. y SMITH, L., *Commercial Trusts in European Private Law*. The Common Core of European PrivateLaw, CCEPL. Cambridge: Cambridge University Press, 2009.

GUILLÉN NAVARRO, N. A., *El beneficiario de las viviendas sometidas a un régimen de protección pública*, Barcelona: Marcial Pons, 2012.

GUILLÉN NAVARRO, N. A., *La vivienda social en Inglaterra*, Barcelona: Atelier, 2010.

GUTIÉRREZ DE GANDARILLA GRAJALES, F. A., *El concepto tributario de establecimiento permanente*, Granada: Editorial Comares, 2010.

GUTIÉRREZ VIGUERA, M., *El leasing como instrumento financiero*, Madrid, Asociación para el progreso de la Dirección, 1977.

HANS-BERND SCHÄFER, C. O., *Manual de análisis económico de Derecho civil*, Madrid: Editorial Tecnos, S.A., 1991.

HAYTON, D. J., *The law of trusts*, Londres: Sweet & Maxwell, 1990.

HAYTON, D., KöTZ, H., ARAIT, M., WATERS, D., HALBACH, E., LANGBEIN, J., *Modern international developments in trust law*, Massachusetts: Kluwer Law International,1999.

HINOJOSA MARTÍNEZ, L. M. y ROLDÁN BARBERO, J. (coords.), *Derecho internacional económico*, Madrid: Marcial Pons, 2010.

HITA FERNÁNDEZ, M. C., *La protección del consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda*, Navarra: Editorial Aranzadi, 2017.

HUERTA HUERTA, R., *Inversión extranjera en España. Estudio multidisciplinar*, Tomo I, Madrid: Rafael Huerta Huerta, 1992.

INFANTE HENRÍQUEZ, M., *Notas Análisis Económico del Derecho en República Dominicana,* Santo Domingo: Fundación Institucionalidad y Justicia Inc. (FINJUS), 2009.

INSTITUTO FIDUCIARIO BANCOMER, *Actualidad y futuro del fideicomiso en México*, México: Instituto Fiduciario Bancomer, 1997.

IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, I., *El arbitraje en los litigios de expropiación de inversiones extranjeras*, Barcelona: Editorial Bosch, S.A., 2010.

JACKSON, J. H., *Soberanía, la OMC y los fundamentos cambiantes del Derecho internacional*, Barcelona: Marcial Pons, 2009.

JARAMILLO SALGADO, J. F., PAGÉS I GALTÉS, J., RIVAS NIETO, E. y URQUIZU CAVALLÉ, Á. *Convenio para evitar la doble imposición fiscal internacional entre España y Ecuador*, Madrid: Marcial Pons, 2006.

JARA RONCATI, E., *La Unión Europea, los países de América Latina y el Caribe*, Zaragoza: Fundación Manuel Giménez Abad, 2011.

JORDANO BAREA, J. B., *El negocio fiduciario*, Barcelona: Editora Bosch, 1959.

KENNA, P., *Los Derechos a la Vivienda y los Derechos Humanos*, Cataluña: Debarris SCCL, 2006.

KIPER, C. M. y LISOPRAWSKI, S. V., *Tratado de Fideicomiso*, Tomo I, tercera edición, Buenos Aires: Abeledo Perrot, 2012.

KIPER, C. M. y LISOPRAWSKI, S. V., *Obligaciones y responsabilidad del fiduciario*, Buenos Aires: Depalma, 1999.

LABAURE CASARAVILLA, L., *Acción pauliana o revocatoria*, Buenos Aires: Euros Editoriales, S.R.L., 2006.

LEFEVRE, H., presentación y traducción de MARTÍNEZ LOREA, O., *El derecho a la ciudad*, Madrid: Capitán Swing, 2017.

LLAMAS POMBO, E. (Coord.), *Estudio de Derecho de Obligaciones*, 1ra edición, Tomo II, Madrid: La Ley, 2006.

LÓPEZ ESPADAFOR, C. M., *La doble imposición, problemática actual*, primera edición, Madrid: La Ley, 2012.

LÓPEZ RAMÓN, F. (Coord.), *Construyendo el derecho a la vivienda*, Barcelona: Marcial Pons, 2010.

LUPOI, M., *Trusts: a comparative study*. Cambridge Studies in Internacional and Comparative Law (CSICL), Cambridge: Cambridge University Press, 2001.

MANZANO SOLANO, A., *Derecho Registral Inmobiliario*, volumen I, Madrid: J. San José, S.A., 1991.

MARTÍN LEÓN, A., *Negocios fiduciarios, simulación y transmisión de propiedad*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2012.

MARTÍN RODRÍGUEZ, P. J., *Flexibilidad y tratados internacionales*, Madrid: Editorial Tecnos, 2003.

MARTÍN SANTISTEBAN, S., *El instituto del Trust en los sistemas legales continentales y su compatibilidad con los principios de civil law*, Navarra: Editorial Aranzadi, SA, 2005.

MARTÍNEZ ECHAVARRÍA, A. y PAÑEDA USUNÁRIZ, F. (Directores), *Las plataformas de financiación participativa crowdfunding*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2018.

MARZORATI, O. J., *Derecho de los negocios internacionales*, segunda edición, Buenos Aires: Editorial Astrea, 1997.

MATAIX, C., SÁNCHEZ, E., HUERTA, M. A. y LUMBRERA, J., *Cooperación para el desarrollo y alianzas público-privadas*, Madrid: Fundación Carolina, 2008.

MATEO VILLAS, B., *La verdad sobre el mercado inmobiliario español*, 2da edición, Madrid: Editorial Manuscritos, 2010.

MÉNDEZ SERRANO, M. del M., *Los fondos de inversión inmobiliaria y los arrendamientos urbanos: otra alternativa al problema de la vivienda en España*, Madrid: La Ley, 2007.

MÉNDEZ SERRANO, M. del M., *El contrato de arrendamiento urbano y su protección registral*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, 2000.

MILLET, M., *La Regulación del Comercio Internacional del GATT a la OMC*, Colecciones de Estudios, Barcelona: GEGE Colecciones Graficas, S.A., 2001.

MOLINA ROIG, E., *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en el contexto europeo*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2018.

MOLINA SANDOVAL C. A., *El fideicomiso en la dinámica mercantil*, Buenos Aires: Editorial Abaco de Rodolfo Depalma, 2004.

MORÁN GARCÍA, M. E., *Derecho de los mercados financieros internacionales*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2002.

MUÑIZ ESPADA, E., NASARRE AZNAR, S., RIVAS NIETO, E. y URQUIZU CAVALLÉ, Á. (Directores), *Reformando las tenencias de la vivienda*, Valencia: Tiran lo Blanch, 2018.

MUÑOZ CASTILLO, J., *Constitución y vivienda*, Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2003.

MUÑOZ CASTILLO, J. *El derecho a una vivienda digna y adecuada.* Madrid: Editorial Colex, 2000.

MUÑOZ GUARASA, M., *La inversión directa extranjera en España: factores determinantes*, Madrid: Civitas, 1999.

MYRO, R. (Dir.), *España en la inversión directa extranjera internacional*, Madrid: Instituto de Estudios Económicos, 2014.

NACIONES UNIDAS, *Inversión extranjera directa y desarrollo*, UNCTAD/ITE/IIT/10 (vol. I), Suiza: Publicaciones de las Naciones Unidas, 2001.

NASARRE AZNAR, S., *La propiedad compartida y la propiedad temporal*, Valencia: Tiran lo Blanch, 2017.

NASARRE AZNAR, S. (Dir.), *Bienes en común*, Valencia: Tiran lo Blanch, 2015.

NASARRE AZNAR, S. (Dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Madrid: Edisofer, S. L., 2011.

NASARRE AZNAR, S., *La garantía de los valores hipotecarios*, Madrid: Marcial Pons, 2003.

NASARRE AZNAR, S. y GARRIDO MELERO, M., *Los Patrimonios fiduciarios y el Trust*. Madrid: Marcial Pons, 2006.

NASARREAZNAR, S. y RIVAS NIETO, E., *Trust e instituciones fiduciarias*, Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, 2001.

NAVARRO MARTORELL, M., *La propiedad fiduciaria*, Barcelona: Editorial Bosch, S.A., 1950.

NIETO-PARRA, S. (Coord.), *El mercado de capitales en República Dominicana: aprovechando su potencial para el desarrollo*, OECD Publishing, 2012.

NIETO SOLÍS, J. A., *Organización económica internacional y globalización,* 1era. edición, Madrid: Siglo XXI de España Editores, 2005.

OBSERVATORIO DESC e INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN TRANSJUS (Coords.), *La Ley del derecho a la vivienda de Catalunya: diez años de vigencia. Balance y futuro*, Pamplona: Editorial Aranzadi, S.A.U., 2018.

OCAÑA RODRÍGUEZ, A., *Garantía de la venta a plazos y contrato de leasing*, Madrid: La Ley, 2001.

ORDUÑA MORENO, F. J. y DE LA PUENTE ALFARO, F. (Coords.), *Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el derecho europeo,* Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2009.

ORELLE, J. M. R., *Financiamiento de la vivienda y de la construcción Ley 24.441*, Tomo II-A, Buenos Aires: AD-HOC, 1998.

ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y EL DESARROLLO ECONÓMICOS (OCDE), *El mercado de capitales en República Dominicana: aprovechando su potencial para el desarrollo*, OCDE Publishing, 2012.

ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y El DESARROLLO ECONÓMICOS (OCDE), *Definición marco de inversión extranjera directa*, Cuarta edición, 2010.

OGAYAR Y AYLLON, T., *El contrato de compromiso y la institución arbitral*, Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas, 1977.

PANIZA FULLANA, A., *Usufructo y Fideicomiso: Estatuto de Concurrencia*. Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2008.

PECOURT GARCÍA, E., *La propiedad privada ante el derecho internacional*, Madrid: Colegio Superior de investigaciones Científicas Instituto Francisco de Victoria, 1966.

PELÁEZ MÁRQUEZ, M., *Convenio para evitar la doble imposición fiscal internacional entre España y Argentina*, Madrid: Marcial Pons, 2004.

PELÁEZ SANZ, F. J., GRIÑÓ TOMAS, M. (Dir.), *El Arbitraje internacional: cuestiones de actualidad*, Colección de formación continua Facultad de Derecho ESADE, Barcelona: José María Bosch Editor, 2009.

PÉREZ CARRILLO, E. F. (Coord.), *Gobierno corporativo y responsabilidad social de las empresas*, Madrid: Marcial Pons, 2009.

PÉREZ CONESA, C., *Arrendamientos de vivienda y desahucios: su reforma*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2013.

PÉREZ GARRIDO, M., *Inversión extranjera directa: fiscalidad y calidad institucional*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2012.

PÉREZ ROYO, J., *Curso de Derecho Constitucional*, 11ma. ed., Madrid: Marcial Pons, 2007.

PÉREZ-RINCÓN, S. y TELLO I ROBIRA, R., *¿Derecho a la vivienda?*, Barcelona: Edicions Bellaterra, S.L., 2012.

PETTIT, P. H., *Equity and the law of trust*, 11th edition, New York: Oxford University Press, 2009.

PISARELLO, G., *Los Derechos Sociales y sus garantías*, Madrid: Editorial Trotta, S.A., 2007.

PISARELLO, G., *Vivienda para todos un derecho en (de) construcción*, Barcelona: Romanyá/Vall, S.A., 2003.

PONCE SOLÉ, J., *El derecho y la (ir) reversibilidad imitada de los derechos sociales de los ciudadanos*, Madrid: Instituto Nacional de Administración pública, 2013.

PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, *Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe 2012, rumbo a una transición urbana*, Brasil: ONU-Hábitat, 2012.

PULGAR EZQUERRA, J., *La naturaleza jurídica de los fondos de inversión mobiliaria*, Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas, S.A., 2001.

RALLO, J. R., *Una alternativa liberal para salir de la crisis*, segunda edición actualizada, Barcelona: Deusto, 2012.

REDFERRN, A., HUNNTER, M., BLACKABY, N. y PARTASIDE, C., *Teoría y práctica del arbitraje comercial internacional*, Cuarta edición, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2006.

REGO BLANCO, M. D., *La acción popular en el Derechos Administrativo y en especial, en el Urbanístico*, Sevilla: Instituto Andaluz de Administración Pública, 2005.

REYES SÁNCHEZ, M., *Los tratados internacionales*, Santo Domingo: Editorial Cumbre, 2002.

RIVAS NIETO, E. y URQUIZU CAVALLÉ, Á., *Convenio para evitar la doble imposición fiscal internacional entre España y México*, Madrid: Marcial Pons, 2004.

RIVERO ORTEGA, R., *Administraciones publicas y Derecho privado*, Barcelona: Marcial Pons,1998.

ROCA AYMAR, J. L., *El arbitraje comercial internacional*, Madrid: Instituto Español de Comercio Exterior (ICEX), 2006.

RODRÍGUEZ-ROSADO, B., *Fiducia y pacto de retro en garantía*, Barcelona: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A., 1998.

RONDINA, H. y RONDINA, G., *El fideicomiso en la construcción, manual práctico teórico*. Buenos Aires: Valletta Ediciones, S.R.L., 2008.

ROSEMBUJ, T., *Principios globales de fiscalidad internacional*, segunda edición, Barcelona: Editorial el Fisco, 2013.

ROSEMBUJ, T., *La crisis financiera y el arbitraje fiscal internacional*, Barcelona: Editorial el Fisco, 2011.

ROSEMBUJ, T., *El arbitraje fiscal internacional*, Barcelona: Editorial el Fisco, 2010.

ROSEMBUJ, T., *Intercambio internacional de información tributaria*, Barcelona: Edicions Universitat de Barcelona, 2001.

ROSEMBUJ, T., *Derecho fiscal internacional*, primera edición, Barcelona: El fisco, 2001.

RUIBAL PEREIRA, L., *Los bienes inmuebles en los impuestos sobre la renta de las personas físicas residentes y no residentes*, Madrid: Centro de Estudios Financieros, 2004.

RUIZ-RICO RUIZ, G., *El derecho constitucional a la vivienda*, Madrid: Ministerio de Vivienda, 2008.

SÁNCHEZ JIMÉNEZ, M. Á., *La doble imposición internacional en la Unión Europea*, Madrid: La Ley, S.A, 1995.

SEREBRISKY, T., MARGOT, D., SUÁREZ-ALEMÁN, A. y RAMÍREZ, M. C., *La inversión y el ahorro en América Latina y el Caribe ¿Cómo se relacionan?*, Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 2015.

SEREBRISKY, T., MARGOT, D., SUÁREZ-ALEMÁN, A. y RAMÍREZ, M. C., *Financiamiento de la infraestructura en América Latina y el Caribe: ¿Cómo, cuánto y quién?*, Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 2015.

SERRNO ANTÓN F. (Dir.), *Fiscalidad internacional*, segunda edición, Barcelona: Centro de Estudios Financieros, 2005.

SOLETO, R. y MCGREAL, S., *Real Estates Investments Trust in Europe*, New York: Springer Heidelberg, 2013.

SUÁREZ SUÁREZ, A. S., *Decisiones óptimas de inversión y financiación en la empresa*, edición vigésima primera, Madrid: Ediciones Pirámides, 2005.

TALTAVULL DE LA PAZ, P., *Economía de la contracción*, Madrid: Civitas ediciones S. L., 2001.

TASCÓN FERNÁNDEZ, J. (Ed.), *La inversión extranjera en España*, Madrid: Minerva Ediciones, 2008.

THOMAS, G. y HUDSON, A., *The law of trusts*, New York: Oxford University Press, 2010.

UNIVERSIDAD DA CORUÑA, *El consumidor ante la crisis económica: vivienda, mercado hipotecario y concurso*, A Coruña: Universidad da Coruña, 2010.

URQUIZU CAVALLÉ, A. (Dir.), *El fideicomiso en Latinoamérica, integración jurídico-financiera*, Barcelona: Marcial Pons, 2010.

VAQUER FERRER, F. A., *Las sociedades de personas en el ámbito de los convenios para evitar la doble imposición*, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2016.

VAÑÓ VAÑÓ, J. M., *El contrato de project finance*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2002.

VARA PARRA, J. J., *El contrato de reaseguro en Derecho Internacional Privado*, Cáceres: Universidad de Extremadura, 2003.

VARGAS JIMÉNEZ, M. R., *La fiscalidad inmobiliaria en el ámbito local: cuestiones problemáticas*, Granada: Editorial Comares, 2011.

VILLCA POZO, M., *Aspectos jurídico-tributarios del fideicomiso en la comunidad andina*, Barcelona: Marial Pons, 2014.

VIRGOS SORIANO, M. y GARCIMARTÍN ALFÉREZ F. J., *Derecho procesal civil internacional, litigación internacional*, Segunda edición, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2007.

VIRGOS SORIANO, M., *El trust y el Derecho español*, Navarra: Aranzadi, 2006.

VIVES CHILLIDA, J. A., *El Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversión (CIADI)*, Madrid: McGraw-Hill/Interamericana de España, 1998.

VOLGEL, K., *On double taxation conventions*, tercera edición, Londres: Kluwer Law International, LTD, 1999.

WEIGEL, D. R., GREGORY, N. F. y WAGLE, D. M., *Inversión extranjera directa*, Washington: Cooperación Financiera Internacional y Servicios de Asesoría sobre la Inversión Extranjera, 1998.

ZAMBRANA TÉVAR, N., *La determinación del derecho aplicable al fondo en el arbitraje de inversiones*, Primera edición, Navarra: Editorial Aranzadi, S.A., 2010.

ZAPATA DE ARBELÁEZ, A., BARONA VILAR, S. y ESPLUGUES MOTA, C. (Dir.), *El arbitraje interno e internacional en Latinoamérica*, Primera edición, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2010.

ZIGA VODUSEK, I., *Inversión Extranjera Directa en América Latina, El papel de los inversores europeos*, Washington: Banco Interamericanos de Desarrollo, 2002.

2. Artículos de revistas y otras publicaciones:

ABHAS, K. J., "La vivienda popular en América Latina y el Caribe", *En breve,* No. 101, 2007, págs. 1-4.

ABRAMOVICH, V., "Una aproximación al enfoque de derechos en las estrategias y políticas de desarrollo", *Revista de la CEPAL,* No. 88, 2006, págs. 35-50.

AGUIRRE SORIANO, D. A., "Negocio fiduciario de inversión: único vehículo fiduciario que prevé protección para el fideicomitente y el fideicomisario, como inversores del mercado de valores", *Revista de Derecho Privado,* No. 24, 2013, págs. 209-233.

ALCALDE, C. J., "La liberalización de la inversión extranjera directa en América Latina: un breve enfoque comparativo de Brasil, Chile, Perú y el Grupo Andino", *Apuntes 41*, 1997, págs. 3-33.

ALMANZAR MATA, M., "Crisis financiera e intervención bancaria: modelos y tendencias pos crisis", *Gaceta Judicial,* No. 336, 2014, págs. 30-35.

ÁLVAREZ ÁVILA, G., "Las características del arbitraje del CIADI", *Anuario Mexicano de Derecho Internacional*, Vol. II, 2002, págs. 205-229.

AMADO V., J. D. y AMIEL B., R. C., "La expropiación indirecta y la protección de las inversiones extranjeras", *Revista de Derecho Themis,* No. 50, 2005, págs. 59-68.

AMAYA GARCÍA R., "El fideicomiso como la base de un plan de insolvencia", *Gaceta Judicial*, No. 346, 2015, págs. 24-27.

ARIAS BARRERA, L. C., "Perspectiva legal de la financiación de proyectos, Project Finance y el manejo del riesgo", *Revista de Derecho Privado,* No. 23, 2012, págs. 199-231.

ARREDONDO, R., "Inversiones y desarrollo en América Latina: el caso de las inversiones extranjeras en la República Argentina", *Revista Electrónica de Estudios Internacionales,* No. 13, 2007, págs. 1-14.

ARROYO I AMAYUELAS, E., "Los patrimonios fiduciarios y el *trust", Revista critica de Derecho Inmobiliario*, No. 693, 2006, págs. 11-62.

ARRUBLA PAUCAR, J. A., "Los negocios fiduciarios y la fiducia en garantía", Tesis Doctoral, Universidad de Salamanca, 2013.

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, *Informe de la economía dominicana enero-junio 2018*, Santo Domingo: Banco Central de la República Dominicana, 2018.

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO, Departamento de Investigación, "Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda", *Ideas para el Desarrollo en las Américas*, Vol. 26, 2011.

BARRAGUIRRE, J. y FUENTES, X., "Acuerdos internacionales de inversión, sustentabilidad de inversiones de infraestructura y medidas regulatorias y contractuales", Naciones Unidas, 2010.

BARTHEL, F. y NEUMAYER, E., "Competing for Scarce Foreign Capital: Spatial Dependence in the Diffusion of Double Taxation Treaties", *International Studies Quarterly*, vol. 56, diciembre 2012, págs. 645–660.

BARTHEL, F., BUSSE, M. y NEUMAYER, E., "The impact of double taxation treaties on foreign direct investment: Evidence from a large dyadic panel data", *Contemporary Economic Policy*, No. 28, 2010, págs. 366-377.

BARRERA GRAF, J., *"Naturaleza jurídica del fideicomiso. Quiebra del fideicomisario",* Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.

BELLO KNOLL, S. I., "Fideicomiso público", Tesis doctoral, Universidad de Salamanca, 2011.

BELLONI, P. y WAINER, A., "El rol del capital extranjero y su inserción en la América del Sur pos-neoliberal", *Revista Problemas del Desarrollo,* No. 177, 2014, págs. 87-112.

BLANCO, A. y VOLPE, F., "Alquiler en números: la tenencia de vivienda en América Latina y el Caribe", Washington: *Banco Interamericano de Desarrollo,* 2015.

BLANCO, A. G., FRETES CIBILS, V. y MUÑOZ, A. F., "Busco casa en arriendo promover el alquiler tiene sentido", *Banco Interamericano de Desarrollo*, 2014.

BOCARDO, A., ESPINOSA, L., FIBLA, G., REYES, A. y VALENZUELA, M. J., "Conflictividad civil y barreras de acceso a la justicia en América Latina", FANDIÑO Marco (Dir.), *Observatorio de Conflictividad Civil y Acceso a la Justicia (OCCA)*, 2018.

BOHOSLAVSKY J. P. y BAUTISTA JUSTO J., "Inversiones extranjeras y derechos humanos: entre la permanencia y el cambio", *Revista de la Secretaría del Tribunal Permanente de Revisión*, No. 5, 2015, págs. 65-94.

BOUILLON, C. P. (ed.), "Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe", Washington, D.C.: *Banco Interamericano de Desarrollo*, 2012.

BOTERO CHICA, C. A., "Importancia y perspectivas de las alianzas público-privada en el mundo, Latinoamérica y Colombia", *Trilogía Ciencia Tecnología Sociedad*, No. 17, Vol. 9, 2017, págs. 133-159.

BOUZA VIDAL, N., "La arbitrabilidad de los litigios en la encrucijada en la competencia judicial internacional y de la competencia arbitral", *Revista Española de Derecho Internacional*, No. 2, Vol. 52, 2000, págs. 371-394.

BRINGAS, A., DE LOURDES FERREYRA, R. A., MANUELE, V. E., MUÑOZ ALBELO, G. J., y RUIZ, N. S., "Fideicomiso inmobiliario, tratamiento jurídico, impositivo y contable", Trabajo de Investigación, Universidad Nacional de Cuyo, Argentina, 2012.

BULLARD GONZÁLEZ, A., "Enemigos íntimos, el arbitraje y los contratos administrativos", *Revista peruana de arbitraje*, No. 2, 2006, págs. 155-227.

CAAMAÑO ANIDO, M. A. y CALDERÓN CARRERO, J. M., "Globalización económica y poder tributario: ¿Hacia un nuevo derecho tributario?", *Revista Española de Derecho Financiero*, No. 114, 2002, págs. 179-209.

CABRÉ, E., "más allá de la propiedad", *El Ciervo*, No. 759, 2016, págs. 11-12.

CABRERA MIRASSOU, M., "Sudamérica y la protección de inversiones extranjeras. El lado oculto de retirarse del CIADI", *Centro de estudios Sudamericano*, 2012, págs. 1-13.

CÁCERES SEGUEL, C., "Ciudades satélite periurbanas en Santiago de Chile: paradojas entre la satisfacción residencial y precariedad económica del periurbanita de clase media", *Revista INVI*, No. 85, Universidad de Chile, 2015, págs. 83-110.

CALDERÓN, A., "Caracterización y antecedentes del fideicomiso", *Revista Gaceta Judicial*, 2013.

CALDERÓN A., "Introducción del fideicomiso en la legislación dominicana sentido, alcance de la noción", *Revista Gaceta Judicial*, 2011.

CALDERÓN, A., "Caracterización y antecedentes del fideicomiso", consultado vía: https://app.vlex.com/#vid/450232198/fromCheckout, en fecha 8-6-2017 a las 18:00 horas.

CALDERÓN, A., GROOT, O., GLIGO, N., NÚÑEZ, G., PÉREZ, W., PLOTTIER, C., y STUMPO, G., *La Inversión Extranjera Directa en América Latina y el Caribe*, Santiago: Publicación de las Naciones Unidas, 2016.

CÁMARA LAPUENTE, S., "*Trusts* y patrimonios fiduciarios: acerca de sus posibles aplicaciones en el derecho de la persona, familia y sucesiones y su eventual regulación", *Diario La Ley*, No. 7675, Sección Tribuna, 2011.

CÁMARA LAPUENTE, S., "Trust a la francesa", *INDRET Revista para el análisis del Derecho,* No. 2, 2005, págs. 1-41.

CÁMARA LAPUENTE, S., "Operaciones fiduciarias o *trusts* en Derecho español", *Revista crítica de derecho inmobiliario,* No. 75, 1999, págs. 1757-1866.

CAPDEVIELLE, J., "El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales de la ciudad de Córdoba, Argentina." *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, No. 25, 2016, págs. 177-196.

CASTELLANOS RUIZ, E., "El trust en el Derecho Sucesorio español", Universidad Carlos III de Madrid, págs. 2430-2478.

CASTELLS, M., La ciudad de la nueva economía. Papeles de Población [en línea] 2001, 7 (enero-marzo): [Fecha de consulta: 22 de noviembre de 2016] Disponible en:<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11202708> ISSN 1405-7425.

CASTILLO ROLDÁN, J. M., "CISG y Derecho Internacional Privado: Aplicabilidad conforme a la nueva Ley núm. 544-14", *Gaceta Judicial*, No. 346, 2015, págs. 38-43.

CASTRILLÓN VELASCO, C., "Protección a la inversión extranjera: la historia que empieza a ser contada en Colombia", *Revista Instituto Colombiano de Derecho Tributario,* No. 76, 2017, págs. 299-324.

CASTRILLÓN VELASCO, C., "Protección a la inversión extranjera: la historia por ser contada en Colombia", *Revista Instituto Colombiano de Derecho Tributario,* No.75, 2016, págs. 263-280.

CEDEÑO BREA, E., "Cómo crear una crisis de viviendas", *Lex Mercatori,* 24 de febrero del 2009.

CEDEÑO BREA, E., ¿Por qué se pacta un aumento anual de un 10% del precio en los contratos de alquiler?, *Acento*, 9 de abril de 2015.

CEDEÑO BREA, V. L. E., "Pena Capital: Análisis Económico del alto costo de asociarse como responsabilidad limitada en la República Dominicana", *California Digital Library University of California,* 2010, págs. 1-38.

CENTRO DE EXPORTACIÓN E INVERSIÓN DE LA REPÚBLICA DOMINICANA (CEI-RD), *Manual descripción de puestos basados en competencias,* Santo Domingo: CNC- Consultoría CJA, 2010.

CHAMI ISA, S. R., "Los proyectos de viandas de bajo costo en la República Dominicana", Máster en Derecho Empresarial y Legislación Económica, Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra, PUCMM, 2013.

CHEN, R. C., "Bilateral Investment Treaties and Domestic Institutional Reform", *Columbia Journal of Transnational Law*, 2017, págs. 547-591.

CISTERNA, C. y CAPDEVIELLE, J., "Estrategias de promoción inmobiliaria en la producción de la ciudad. El caso del desarrollista Gama en la ciudad de Córdoba, Argentina", *Papeles de Geografía*, No. 61, 2015, págs. 137-153.

CLICHEVSKY, N., "Algunas reflexiones sobre inseguridad y regulación del suelo urbano, Some Thoughts on Informalit y and Regularizati on of Urban Lands", *Bitacora 14*,2009, págs. 63-88.

COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE, CEPAL, *Políticas efectivas para atraer inversión extranjera directa en América Latina y el Caribe* (Santiago: CEPAL, 2007), consultado 5 marzo, 2017,http://www.cepal.org/es/publicaciones/4572-politicas-efectivas-atraer-inversion-extranjera-directa-america-latina-caribe.

COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE (CEPAL), *Informe de Inversión Extranjera 2003, CEPAL serie desarrollo productivo,* No. 151, Santiago: Publicaciones de las Nacionales Unidas, 2004.

COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE (CEPAL), *La competitividad internacional y el desarrollo nacional: implicancias para la política de inversión extranjera directa (IED) en América Latina*, Santiago: CEPAL, 2001.

COMISIÓN INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS, "El acceso a la justicia como garantía de los derechos económicos, sociales y culturales. Estudio de los

estándares fijados por el Sistema Interamericano de Derechos Humanos", Washington, OAS Cataloging-in-Publication Data, 2007.

CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE COMERCIO Y DESARROLLO (UNCTAD), *Scope and definition UNCTAD. Series on issues in International Investment Agreements II*, Nueva York: Naciones Unidas, 2011.

CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE COMERCIO Y DESARROLLO (UNCTAD), *Determinación de los elementos básicos de los acuerdos de inversión de la región del APEC*, New York: Naciones Unidas, 2008.

CORREDOR SIERRA, B., "El alquiler residencial estable como forma prioritaria de acceso a la vivienda en el contexto poscrisis", *Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid (RJUAM)*, No. 37, 2018, págs. 9-17.

CREMADES, B. M. y CAIRNS, D. J. A., "La seguridad jurídica de las inversiones extranjeras: la protección contractual y de los tratados", en *La seguridad jurídica y las inversiones extranjeras en América Latina. El caso argentino*, Real Instituto Elcano, Documento de Trabajo (DT) No. 2/2004, 2004.

CRUZ RAMBAUD, S. y GONZÁLEZ SÁNCHEZ, J., "El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas", *Revista Europea de Dirección y Economía de la Empresa*, No. 24, 2015, págs. 35–46.

DAHER, A., "Fondos inmobiliario y riesgo urbano", *Revista de urbanismo*, No. 29, 2013, págs. 32-45.

DANS RODRÍGUEZ, N., "El riesgo país en la inversión extranjera directa: concepto y modalidades de riesgo", *Papeles de Europa*, No. 25, 2012, págs. 109-129.

DE LA RIVA, I., "Nuevos modelos de financiación de infraestructuras públicas", *Revista Digital de Derecho Administrativo*, No. 17, 2017, págs. 193-212.

DEL ROSARIO, J., "Vivienda y bienestar social en República Dominicana", *Observatorio de Políticas Sociales y Desarrollo*, No. 10, 2017, págs. 1-12.

DÍAZ GONZÁLEZ, E. y RUVALCABA, A., "La inversión extranjera de cartera en el marco de la liberalización financiera en México", *Comercio Exterior*, No. 7, Vol. 59, 2009, págs. 534-550.

DÍAZ URUETA, F. y LOURÉS SAOANE, M. L., "La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca", *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, No. 155, 2008, págs. 77-92.

DÍEZ-HOCHLEITNER, J.," El arbitraje internacional como cauce de protección de los inversores extranjeros en los APPRIS", *Actualidad Jurídica Uría y Menéndez,* No. 11, 2005, págs. 49-65.

DÍEZ-HOCHLEITNER, J., "La eficacia de los tratados de protección de inversiones extranjeras", en La seguridad jurídica y las inversiones extranjeras en América Latina. El caso argentino, Real Instituto Elcano, Documento de Trabajo (DT) No. 2/2004, 2004.

DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS, "Fideicomiso", primera edición, Santo Domingo: DGII, mayo 2017.

DI VIRGILIO, M. M., GUEVARA, T. A. y ARQUEROS, M. S., "Un análisis comparado sobre la implementación de políticas de regularización de asentamientos informales en Argentina, Brasil y México", *Revista INVI*, No. 80, Universidad de Chile, 2014, págs. 17-52.

DOMÉNECH, P., "Las SOCIMI: ¿Por qué se han convertido en el vehículo estrella del sector inmobiliario?", Instituto de Estudios Financieros, nota técnica, No. 33, 2018, págs. 1-10.

DOMINGO MONFORTE, J., "Tratamiento de shock contra el infarto inmobiliario: sociedades de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)", *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario,* No. 87, 2008, págs. 43-41.

ECHAIDE, J., "Inversiones y solución de controversias: el proyecto dentro de la UNASUR y propuestas alternativas", Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Anuario Mexicano de Derecho Internacional*, vol. XVII, 2017, págs. 369-403.

ESTEVADEORDAL, A., MESQUITA MOREIRA, M. y KAHN, T., *Inversiones de ALC en China: un capítulo nuevo de las relaciones entre América Latina y el Caribe y China,* Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 2014.

ENDARA FLORES, F., "Derecho aplicable al fondo de la controversia en arbitrajes surgidos de tratados de inversión", *Revista Chilena de Derecho y Ciencia Política*, No. 1, Vol. 3, 2011, págs. 101-117.

FALCÓN Y TELLA, M. J., "La *equity* angloamericana", *Foro Nueva Época*, No. 1, 2005, págs. 79-108.

FAYA RODRÍGUEZ, A., "¿Cómo se determina una expropiación indirecta bajo tratados internacionales en materia de inversión? un análisis contemporáneo",

Universidad Nacional Autónoma de México, *Instituto de Investigaciones Jurídicas*, 2013, págs. 219-245.

FERNÁNDEZ DE GURMENDI, S. A., "Los convenios bilaterales de promoción y protección de inversiones extranjeras", *Revista de Relaciones Internacionales,* No. 3, 1992.

FERNÁNDEZ GIMENO, J., LLOVERA SÁEZ, F. J. y ROIG HERNANDO, J., "Los REITs españoles como vehículo de inversión y financiación de la actividad inmobiliaria: Las SOCIMI", *Revista Intangible Capital,* No. 8, 2012.

FERNÁNDEZ, N. y ROMERO, M., "Las SOCIMI y el mercado inmobiliario", *Cuadernos de información económica,* No. 253, 2016, págs. 61-66.

FERNÁNDEZ ROZAS, J. C., "América Latina y el arbitraje de inversiones: ¿matrimonio de amor o matrimonio de conveniencia?", *Revista de la Corte Española de Arbitraje*, Vol. XXVI, 2009, págs. 13-37.

FERNÁNDEZ ROZAS, J. C., "Luces y sombras del arbitraje institucional en los litigios transnacionales", *Revista de la Corte Española de Arbitraje,* Vol. XXIII, 2008, págs. 71-104.

FIGUEROA GARCÍA-HUIDOBRO, R., "Justiciabilidad de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Discusión teórica", *Revista Chilena de Derecho,* No. 3, Vol. 36, 2009, págs. 587-620.

FOERDTER G.,"O truste do direito Anglo-Americano e os negócios fiduciários no Brasil, perspectiva de Direito Comparado", Tesis Doctoral, Universidad de Barcelona, UB, 2003.

FUNDACIÓN DE LA INNOVACIÓN BANKINTER, "Los Movimiento Internacionales de Capital", 2009.

FUSTER GÓMEZ, M., "¿Por qué no interesan a los inversores estadounidenses las SOCIMI españolas?", *Revista Técnica Tributaria,* No. 98, 2012, págs. 35-46.

GARCÍA CALVENTE, Y., "Innovaciones sociales en materia de vivienda y Economía Social: reflexiones desde el Derecho Financiero y Tributario", *Revista Vasca de Economía Social* (GEZKI), No. 11, 2014, págs. 25-57.

GARCÍA MUÑOZ, G. y FLORES MÁRQUEZ, L. A., "Un análisis de la evolución de los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS) en México", *Tiempo Económico,* No. 34, 2016, págs. 19-38.

GARCÍA-TREVIJANO GARNICA, J. A., GONZÁLEZ PÉREZ, J., GLEZ.-BERENGUER URRUTIA, J. L., GONZÁLEZ VERAS IBÁÑEZ, S., IGLESIAS GONZÁLEZ, F., MÉNDEZ REXACH, A., *et al*, "Monográfico sobre urbanismo, vivienda y derechos: una aproximación internacional e interdisciplinaria", *Revista de Derecho urbanístico y medio ambiente,* No. 297, 2015, págs. 1-372.

GARRIDO MELERO, M. y FUGARDO ESTIVILL, J. M, *El patrimonio familiar, profesional y empresarial, sus protocolos*, Tomo III, Barcelona: Editorial Bosch, 2005.

GATICA, P. J., *El fideicomiso como oportunidad de negocios, fideicomiso inmobiliario,* (Mendoza: Universidad del Aconcagua, 2009.

GAZZINI, T., "El TBI entre Marruecos y Nigeria de 2016: una importante contribución a la reforma de los tratados de inversión", *Investment Treaty News* No. 3, Tomo 8, Instituto Internacional para el Desarrollo Sustentable, International Environment House 2, septiembre 2017, págs. 3-4.

GILBERT, A., "La vivienda en América Latina", Banco Interamericano de Desarrollo, Instituto Interamericano para el Desarrollo Social, 2001.

GILL, J., GEARING, M., BIRT, G., "Contractual Claims and Bilateral Investment Treaties", *Journal of International Arbitration,* No. 5, Volume 21, Kluwer Law International, 2004, págs. 397 - 412

GLIGO, N., "Políticas activas para atraer inversión extranjera directa en América Latina y el Caribe", *CEPAL-Serie Desarrollo productivo*, No. 175, 2007.

GOICOECHEA, I., "Los instrumentos de la conferencia de la haya de Derecho Internacional Privado que facilitan el desarrollo de los negocios internacionales y las inversiones", *Revista de la Secretaría del Tribunal Permanente de Revisión*, No. 5, 2015, págs. 45-64.

GÓMEZ DE LA LASTRA, M. C. y PERTIERRA CÁNEPA, F. M., "vehículos innovadores para desarrollar proyectos productivos", *UCEMA*, No. 423, 2010.

GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., "La hipoteca como instrumento al servicio del desarrollo del mercado inmobiliario", *Revista critica de Derecho inmobiliario,* No. 691, 2005, págs. 1633-1651.

GONZÁLEZ ARRIETA, G. M., "El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina", *Revista CEPAL,* LC/G.2266-P (2002), consultada 3 marzo, 2017, http://www.cepal.org/es/publicaciones/11003-credito-hipotecario-acceso-la-vivienda-hogares-menores-ingresos-america-latina.

GONZÁLEZ DE COSSÍO, F., "Arbitraje y contratación gubernamental", *Revista del Club Español de arbitraje,* No. 15, 2012, pág. 122.

GONZÁLEZ, J. D., ROJAS, M. D., ARBOLEDA, C. A. y BOTERO, S., "Project Finance y Asociaciones Público-Privada para la provisión de servicios de infraestructura en Colombia", *Obras y Proyectos,* No. 16, 2014, págs. 61-82.

GRANATO, L. y NAHUEL ODDONES, C., "La protección internacional del inversor extranjero a través de los Acuerdos Bilaterales de Inversión", Tendencias *Revista de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Universidad de Nariño,* No. 2, Vol. III, Colombia, 2007, págs. 43-66.

GRANATO, L. y NAHUEL ODDONES, C., "Derecho Internacional, ¿protección del inversor extranjero y acuerdos bilaterales, quo vadis?", *Revista Universidad EAFIT*, Vol. 43, No. 148, 2007, págs. 25-41.

GUTIÉRREZ HACES, M. T. y QUINTERO SÁNCHEZ, A., "Hacia la construcción de un régimen internacional de protección a la inversión extranjera", *Norteamérica,* Año 11, No. 2, 2016, págs. 109-137.

HEADRICK WILLIAM, C., "Fiducia, Fideicomiso y *Trust*", *Gaceta Judicial,* No. 288, 2010, págs. 28-42.

HERNÁNDEZ COTA J. P., "Aspectos fiscales de las operaciones inmobiliarias realizadas mediante fideicomisos", *Fisco Actualidades,* No. 61, 2018, págs. 1-16.

HERNÁNDEZ PERERA Y., La reestructuración mercantil y las vías de ejecución, *Gaceta Judicial,* No. 346, 2015, págs. 28-31.

HERNÁNDEZ PERERA, Y., "El fideicomiso y el derecho de propiedad", *Revista Gaceta Judicial*, 2012.

HERRERA IZAGUIRRE, J., VÁZQUEZ RANGEL, C. F., ESCOBEDO CARREÓN, R. A., "Ley de la inversión extranjera: ¿instrumento para el desarrollo económico?", UNAM, *Instituto de Investigaciones Jurídicas*, Boletín Mexicano de Derecho Comparado, nueva serie, año XLVII, No. 140, 2014, págs. 687-703.

HIDALGO DATTWYLER R.,"¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile", *Revista Eure,* No. 98, 2007, págs. 57-75.

HOYOS, M., "El fideicomiso en el desarrollo de proyectos inmobiliarios", *Gaceta Judicial*, No. 336, 2014, págs. 42-44.

HURTADO COLL, R., "SOCIMI: las REITS españolas", *Bolsa, Revista de Bolsa y Mercados Españoles*, No. 182, 2009, págs. 52-57.

IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, I., "Promoción y protección de las inversiones españolas en el extranjero: los APPRI", *Anuario Español de Derecho Internacional Privado*, No. 2, 2002, págs. 151-182.

JOHNSON, L., COLEMAN, J. y GÜVEN, B., "Retiro de consentimiento al arbitraje entre inversor y Estado y terminación de tratados de inversión", *Investment Treaty News*, No. 1, tomo 9, International Institute for the Sustainable Development (IISD), 2018, págs. 7-11.

KARA, A., MARQUES-IBANEZ, D. y ONGENA, S., "Securitization and credit quality", *European Central Bank*, No. 2009, 2017.

KENNA, P., BENJAMINSEN, L., BUSCH-GEERTSEMA, V. y NASARRE-AZNAR, S., "Promoting Protection of the Right to Housing – Homelessness Prevention in the Context of Evictions", *European Journal of Homelessness*, No. 1, Vol. 10, 2016.

KENNA, P., "El derecho a la vivienda en Europa: deberes positivos y derechos exigibles(según la jurisprudencia del tribunal europeo de derechos humanos)",*UNED, Revista de Derecho Político*, No. 74, 2009, págs. 479-501.

KENNA, P.,"Globalization and Housing Rights", *Indiana Journalof Global Legal Studies*, No. 2, 2008, págs. 397-469.

KIPER, C. M. y LISOPRAWSKI, S. V., "Fideicomiso en el Código Civil y Comercial de la Nación", Sup. Especial Nuevo Código Civil y Comercial, *Thomson La Ley*, 2014, págs. 1-10.

KUNDMÜLLER CAMINITI, F. y RUBIO GUERRERO, R., "El arbitraje del CIADI y el Derecho Internacional de las Inversiones: un nuevo horizonte", *Lima Arbitration*, No. 1, 2006, págs. 69-112.

KUNZ-BOLAÑOS, I. y ROMERO-VADILLO, I., "Naturaleza y dimensión del rezago habitacional en México", *Economía, Sociedad y Territorio VIII*, No. 26, 2008, 415-449.

LEBEN, C., "L'évolution de la notion de contrat d'état Les états dans le contentieux économique international, I. Le contentieux arbitral", Revue de l'Arbitrage, *Comité Français de l'Arbitrage,* No. 3, 2003, págs. 629 -646.

LEMAIRE, S., "Treaty Claims et Contract Claims: la compétence du Cirdi à l'epreuve de la dualité de l'Etat, Revue de l'Arbitrage", *Comité Français de l'Arbitrage, No. 2*, Volumen 2006, págs. 353-400.

LENCIONI, S., "Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário", *EUR*E, No. 120, Vol. 40, 2014, págs. 29-47.

LIBERTUN DE DUREN, N., "¿Por qué allí?. Los motivos por los que promotores privados de vivienda social construyen en las periferias de las ciudades de América Latina", *Banco Interamericano de Desarrollo, BID*, Documento de trabajo del BID, No. IDB-WP-857, Nueva York, 2017.

LIBERTUN DE DUREN, N. R. (ed.), *Urbanización rápida y desarrollo: cumbre de América Latina y China*, Nueva York: Banco Interamericano de Desarrollo, 2014.

LISOPRAWSKI, S., *Fideicomisos Inmobiliarios*, Oferta Pública de Fideicomisos "No Financieros",1425-1443, consultado en fecha dos de junio del 2017, http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/salagr/index/assoc/HASH01b5.dir/doc.pdf.

LISOPRAWSKI, S. y MARTORELL, E. E., "El fideicomiso en garantía sobre flujos de fondos, peajes, facturación. Impugnabilidad y riesgos frente al concurso del deudor y la crisis económica", La Ley, 2009.

LÓPEZ-AYLLÓN, S. y POSADAS URTUSUÁSTEGUI, A., "Inversión y derecho internacional de la inversión extranjera. Reflexión sobre algunas disciplinas adoptadas por México", *Anuario Mexicano de Derecho Internacional*, vol. VI, 2006, págs. 301-344.

MANCIEUX, S., "Las normas sustantivas contenidas en los tratados bilaterales de inversión (BIT)", *Revista de Derecho Puertorriqueño*, Vol. 48, 2009, págs. 311-326.

MÁRQUEZ-ESCOBAR, C. P., "Expropiación mediante regulación: Inversión extranjera, tratados de promoción de inversiones y el poder de policía de la administración", *Revista colombiana de derecho internacional*, No. 11, 2008, 13-68.

MÁRQUEZ-ESCOBAR, C. P. y VILLEGAS-CARRASQUILLA, L., "Regulación e inversión extranjera: los tratados de promoción recíproca de in versiones y el estándar

de trato justo y equitativo", *Revista colombiana de derecho internacional*, No. 15, 2009, págs. 155-180.

MARTÍN SANTISTEBAN, S., "La figura del *trust* en los Estados Unidos de América*", INDRET Revista para el análisis del Derecho*, No. 2, 2018, págs. 1-36.

MARTOS BELMONTE, P., "Tratamiento fiscal de un *trust* discrecional constituido en el extranjero por un residente en España. Derecho comparado y posible aplicación del régimen de atribución de rentas del impuesto sobre la renta de las personas físicas", *Crónicas Tributarias*, No. 142, 2012, págs. 77-94.

MERTEHIKIAN, E., "Acerca de la utilización de fideicomisos por el sector público", Organización administrativa, función pública y dominio público, Jornadas organizadas por la Universidad Austral los días 19, 20 y 21 de mayo de 2004, Buenos Aires, 2005, págs. 539-547.

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES (MIREX), y MINISTERIO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO (MEPyD), "Informe Nacional sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible", Santo Domingo, septiembre, 2016. Para la tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III, Quito, octubre, 2016.

MONDRAGÓN LÓPEZ, O., "Nuevo régimen de estabilidad jurídica para las inversiones en Colombia", *Actualidad Jurídica Uría & Menéndez*, No. 13, 2006, págs. 99-100.

MONEO ABREU, R., "El REIT como producto de inversión en los EE.UU.", *Directivos Construcción*, No. 180, 2005, págs. 42-49.

MONTEJANO ESCAMILLA, J. A., CAUDILLO COS, C. A., y CERVANTES SALAS, M., "Vivienda de interés social, segregación residencial y accesibilidad: análisis de 121 conjuntos urbanos en el arco nororiente del Valle de México, 2001-2010", *Estudios Demográficos y Urbanos*, No. 1, Vol. 33, 2018, págs. 187-224.

MONTLLOR-SERRATS, J. y PANOSA-GUBAU, A. M., "La inversión inmobiliaria indirecta en España", *Investigación en Ciencia Regional*, No. 1, Vol. IV, 2013, págs. 35-43.

MORA MÉNDEZ, J. A., "Jurisdicción y competencia ante el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (CIADI)", *Diálogos de Saberes*, No. 43, 2015, págs. 161-171.

MORENO ARANGÜENA, F. A,, "La tributación internacional de los rendimientos derivada de los bienes inmuebles" (Teses de Doctorado, Universidad de Granada, 2014).

MORGESTEIN SÁNCHEZ, W. I., "El tema de la responsabilidad social de la empresa colombiana", *Verba Iuris,* No. 29, 2013, págs. 111-130.

MORLES HERNÁNDEZ, A., "La esencia del *trust* o fideicomiso", (Ponencia presentada en el XXV Congreso Latinoamericano de Fideicomiso COLAFI 2016, Asbanc Lima, Perú, 12-14 de octubre de 2016).

MORLES, J., "Inversión extranjera directa y desarrollo en América Latina", *Revista Problemas del Desarrollo,* No. 163, 2010, págs. 141-156.

MORTIMORE, M, VERGARA S. y KATZ, J., *La competitividad internacional y el desarrollo nacional: implicancias para la política de Inversión Extranjera Directa (IED) en América Latina*, Santiago: Publicación de las Naciones Unidas, 2001.

MUCHLINSKI, P., "Caveat Investor? The Relevance of the Conduct of the Investor under the Fair and Equitable Treatment Standard", *International and Comparative Law Quarterly,* No. 3, Vol. 55, 2006, págs. 527-558.

MUÑOZ LÓPEZ, A. S., "La participación de extranjeros en sociedades civiles o mercantiles propietarias de tierras en México: tratamiento de posibles controversias en el marco del TLCAN", *Anuario Mexicano de Derecho Internacional,* Vol. III, 2003, 247-284.

NACIONES UNIDAS, "Marco de política comercial: República Dominicana", UNCTAD, Nueva York, 2017.

NACIONES UNIDAS, *La Inversión Extranjera Directa en América Latina y el Caribe* 2016 (Santiago: CEPAL, 2016), consultado 3 marzo, 2017, http://www.cepal.org/es/publicaciones/40213-la-inversion-extranjera-directa-america-latina-caribe-2016.

NACIONES UNIDAS, *Panorama Económico y Social de la Comunidad de Estados Latinoamericanos y Caribeños, 2016* (Santiago: CEPAL, 2017), consultado 3 marzo, 2017, http://www.cepal.org/fr/node/40855.

NACIONES UNIDAS, Convención modelo de las Naciones Unidas sobre la doble tributación entre países desarrollados y países en desarrollo, Nueva York, 2013.

NACIONES UNIDAS, "El derecho humano a una vivienda adecuada", Génova, Folleto No. 21/ Rev. 1, 2010.

NACIONES UNIDAS, "El papel de los acuerdos internacionales de inversión en la atracción de inversión extranjera directa hacia los países en desarrollo", Nueva York, UNCTAD, 2009.

NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIGE, E.,*"A legal perspective of current challenges of the Spanish residential rental market", International Journal of Law in the Built Environment,* No. 2, vol. 9, 2017, págs. 108-122.

NASARRE AZNAR, S., "Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea.", *Cuadernos de Relaciones Laborales,* No. 35, 2017, págs. 43-69.

NASARRE AZNAR, S., "Reformas Estructurales", *El Ciervo,* No. 759, 2016, págs. 12-13.

NASARRE AZNAR, S. y RIVAS NIETO, E., "La naturaleza jurídico-privado y el tratamiento fiscal de las nuevas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en la Ley 11/2009.", *Revista de contabilidad y tributación, CEF*, No. 321, 2009, págs. 1-66.

NASARRE AZNAR, S. y RIVAS NIETO, E., "Patrimonios financieros sin personalidad, naturaleza jurídica y régimen trinitarios", *Estudios Financieros,* No. 261, 2004, págs. 57-106.

NASARRE AZNAR, S. y RIVAS NIETO, E., **"**Trust e Instituciones Fiduciarias, Problemática Civil y Tratamiento Fiscal" (Ponencia presentada en la I Jornada de Derecho Tributario Global que tuvo lugar en el IEF, Madrid, el 25 de noviembre de 2004).

NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H., "Un paso más en la protección de los deudores hipotecarios de vivienda: la directiva 2014/17/UE y la reforma del Código de consumo de Cataluña por la Ley 20/2014", *Revista de Derecho Bancario y Bursátil* No. 139, 2015, págs. 11-55.

NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H., "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda.", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, No. 739, págs. 3063-3122.

NASARRE AZNAR, S., XERRI, K. y OLINDA GARCÍA, M., "¿Puede ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda?", *Teoder, No. 16*, 2014, págs. 188-215.

NASARRE AZNAR, S., "El derecho de propiedad y la vivienda: sus limitaciones por razones de interés social", para el proyecto "Reformando las Tenencias de Vivienda: El acceso a través del alquiler, la propiedad y su tributación y Propuesta Tributaria para una ordenación integral de la Vivienda en Propiedad y en Alquiler" del Ministerio de Economía y Competitividad, Barcelona: ICREA 2017.

NEUMAYER, E. y SPESS, L., "Do bilateral investments treaties increase foreign direct investments to developing countries?", London: LSE Research Online, 2005.

ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS, "Conferencia sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible, Hábitat III", Quito: ONU, 17 a 20 de octubre de 2016.

ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS, "Convención modelo de las Naciones Unidas sobre la doble tributación entre países desarrollados y países en desarrollo", New York: ONU, 2011.

REMIRO VALCÁRCEL, C., "El fideicomiso como herramienta para la inversión inmobiliaria en Argentina", *Actualidad Jurídica Uría & Menéndez,* No. 13, 2006, págs. 93-94.

RICHARD, E. H., "La responsabilidad en el contrato de leasing y fideicomiso", *Responsabilidad por daños en el tercer milenio. Homenaje al profesor Doctor Atilio Aníbal Alterini,* Dirs. Alberto Jesús Bueres y Aída Kemelmajer de Carlucci, págs. 562-569, Buenos Aires: Abeledo-Perrot, S.A., 1997.

ROMÁN GARCÍA, A., "Arrendamientos urbanos y régimen jurídico de la vivienda", *Revista critica de Derecho inmobiliario,* No. 691, 2005, págs. 1735-1745.

ROMERO-PÉREZ, J. E., "El derecho de los tratados", *Revista de Ciencias Jurídicas*, No. 108, 2005, págs. 99-132.

OECD, *Additional Guidance on the Attribution of Profits to Permanent Establishments, BEPS Action 7*,2018,www.oecd.org/tax/beps/additional-guidance-attribution-of-profits-to-a-permanent-establishment-under-beps-action7.htm

OECD, Model Tax Convention on Income and on Capital: versión condensada, OEDC Publishing ,2017, http://dx.doi.org/10.178/mtc_cond-2017-en.

OECD, Modelo de Convenio Tributario sobre la Renta y sobre el Patrimonio, versión abreviada, Instituto de estudios fiscales, 2010.

OLIVET, C., MÜLLER, B. y GHIOTTO, L., "Impactos de las demandas de arbitraje de inversores contra Estados de América Latina y el Caribe", *TNI Transnational Institute*, Amsterdam, 2017, págs. 1-12.

OMC, Organización Mundial del Comercio, "Examen de las políticas comerciales, República Dominicana", WT/TPR/S/319/Rev.1, 2015.

PASTOR PALOMAR, A., "Protección de inversiones con conceptos indeterminados: el trato justo y equitativo en los APPRIS celebrados por España", *Revista Española de Derecho Internacional*, No. 1, 2006, págs. 271-287.

PARRANDO, A. J., "La imposición del fideicomiso a la luz de sus diferentes modalidades", Tesis doctoral, Universidad de Buenos Aires, 2005.

PERRONE, N. M., "Los derechos de los inversores extranjeros sobre la tierra según los tratados de protección de inversiones: una visión desde Latinoamérica", *Anuario Colombianos de Derecho Internacional* (ACDI), Vol. 9, 2016, págs. 273-308.

PERTIERRA CÁNEPA, F. M. y PANTANETTI, M., "El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino", Documento de trabajo, No. 451, Buenos Aires: Universidad del CEMA. 2011.

PINZÓN FONSECA, D. F., "La fiducia mercantil como vehículo de propósito especial en *Project Finance", Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Política-UPB*, No. 123, Vol. 45, 2015, págs. 547-575.

PISARELLO G., "El derecho a la vivienda: constitucionalización débil y resistencias garantistas", *EJJL*, No. 3, Edición Especial, Chapecó 2013, págs. 135-158.

PISARELLO, G., "El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales", *Revista catalana de dret públic*, No. 38, 2009, págs. 1-13.

PONCE SOLÉ, J., "Reforma constitucional y derechos sociales: la necesidad de un nuevo paradigma en el derecho público español", *Revista Española de Derecho Constitucional*, No. 111, 2017, págs. 67-98.

REDONDO LÓPEZ, J. A., y PRADO FREITE, C., "La financiación de la política de vivienda en España con especial referencia a la promoción de la vivienda en alquiler", Discurso de ingreso del académico correspondiente, electo para Galicia, de fecha 20 de noviembre del 2002.

REFICCO, E. y OGLIASTRI, E., "Empresa y sociedad en América Latina: una introducción", *Academia, Revista Latinoamericana de Administración,* No. 43, 2009, 1-25.

REINA, M., OSPINA, D., MACÍAS, S. y CORTÉS, C., "Impacto Económico de la Inversión Extranjera Directa en Colombia", *Fundación para la Educación y el Desarrollo, FEDESARROLLO,* Bogotá, 2016.

REMIRO VALCÁRCEL, C., "El fideicomiso como herramienta para la inversión inmobiliaria en argentina", *Actualidad Jurídica Uría Menéndez,* No. 13, 2006, págs. 94-99.

REVISTA MERCADO, "Una poderosa herramienta para los negocios en el país", *Suplemente especial Fideicomiso, Revista Mercado,* No. 106: 2, 2016, http://www.revistamercado.do/wpcontent/uploads/2016/12/Suplemento_Fideicomiso_2016.pdf.

RIVAS NIETO, E., "Un nuevo vehículo de optimización fiscal: Las SOCIMIS*", Crónica Tributaria,* No. 154, 2015, págs. 139-161.

RIVAS NIETO, E. y NASARRE AZNAR, S., "Las nuevas sociedades anónimas cotizadas en el mercado inmobiliario (SOCIMI): ¿Solución para el alquiler de la vivienda en España?", *Revista Práctica de Derecho,* No. 105, 2009.

RODRÍGUEZ AZUERO, S., "El Fideicomiso Contemporáneo", *Revista de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales, ICADE,* No. 70, 2007, págs. 11-55.

RODRÍGUEZ PADILLA, M., "Alianza de los sectores público-privado como respuesta a la demanda de vivienda", *Revista de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili,* No. 9, 2018, págs. 21-25.

RODRÍGUEZ PADILLA, M., "El fideicomiso inmobiliario: posible instrumento para contrarrestar el déficit habitacional imperante en la República Dominicana", *Revista de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili,* No. 7, 2018, págs. 31-36.

ROIG HERNANDO, J., "Análisis e inversión en el mercado inmobiliario", (Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Cataluña, 2015).

RONDÓN DE SANSÓ, H., "Sobre mecanismos complementarios del CIADI", *Revista Electrónica de Derecho Administrativo Venezolano,* No. 4, 2014, págs. 111-118.

RUFINO, M. B., "O imobiliário como frente de expansão da metrópole: contradições na produção do espaço do Porto das Dunas", *Eure*, No. 124, vol. 41, 2015, págs. 69-90.

SÁNCHEZ BRAVO, G., "El arbitraje internacional CIADI y la protección de las inversiones. Nuevas tendencias y alcances de los BITs", *Revista peruana de arbitraje* No. 2, 2006, págs. 331-348.

SÁNCHEZ LORENZO, S., "Derecho aplicable al fondo de la controversia en el arbitraje comercial internacional", *Revista Española de Derecho Internacional*, No. 1, Vol. LXI, 2009, págs. 39-74.

SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I., "Los REITs (*Real Estate Investment Trust*) y los Fondos de Inversión Inmobiliaria: alternativas a la crisis económica que vive el sector para los pequeños y medianos ahorradores", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, No. 738, 2013, págs. 2329-2349.

SANCHO, C. y SANTOMÁ, J., "Resolución de conflictos internacionales: El arbitraje", IESE Business School-Universidad de Navarra OP-255, 2013.

SANCLEMENTE-ARCINIEGAS, J., "El Estado accionista: gobierno de las empresas públicas en Colombia y Francia", *Revista Derecho del Estado*, No. 42, 2019, págs. 249-278.

SANTOS PRECIADO, J. M., "El problema de la vivienda en la aglomeración urbana madrileña: situación y posibles alternativas", *Estudios Geográficos,* No. 259, 2005, págs. 637-665.

SAUVÉ, P., "Normas sobre el comercio y las inversiones: perspectivas de América Latina", *Revista de la CEPAL,* No. 94, 2008, págs. 29-42.

SERRANO RUIZ, N. y RANGEL FERNANDEZ, R., "Fideicomisos de Bienes Raíces, FIBRAS", (XVIII Congreso Latinoamericano De Fideicomiso, COLAFI, Venezuela 17 de Octubre del 2008).

SISELES, O., "Los Tratados de Protección de la Inversiones Extranjeras. Eficacia de los mismos" Elcano, Documento de Trabajo (DT) No. 2/2004, 2004, págs. 57-66.

SOMMER, C. G., "La aplicación de estándares de protección de inversiones extranjeras. Una mirada desde los casos argentinos", *Anuario Colombianos de Derecho Internacional ACDI,* Vol. 6, 2013, págs. 95-130.

SORIANO HINOJOSA, Á., "El Estado y demás personas jurídicas de Derecho público ante el arbitraje internacional", Arbitraje: *Revista de Arbitraje Comercial y de*

Inversiones, Centro Internacional de Arbitraje, Mediación y Negociación, CIAMEN; IproLex, 2014, volumen 7, págs. 439 - 448.

SOTO CROVETTO, C. y IPAR, L., *Costa Rica. Reporte de la misión sobre estadísticas de balanza de pagos y posición de inversión internacional (13 al 23 de octubre de 2014),* Washington D.C.: Fondo Monetario Internacional, 2018.

STREINZ, R., "Seguridad jurídica como desafío a la jurisdicción constitucional", *Anuario de Derecho Constitucional*, págs. 121-132.

SUÁREZ BLÁZQUEZ, G., "Triangulo histórico jurídico mágico: fideicomiso & equity & trust", *Quaestio Iuris*, No. 2, Vol. 10, 2017, págs. 972-1012.

SUÁREZ ANZORENA, C. I., "Introducción a los requisitos *rationae materiae* y *rationae personae* del arbitraje bajo el convenio CIADI", *Revista peruana de arbitraje*, No. 2, 2006, págs. 251-288.

SUPERINTENDENCIA DE PENSIONES DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, *Los Fondos de Pensiones Fuente de financiamiento para la vivienda*, Editora Corripio, C. por A.: Santo Domingo, 2006.

TALTAVULL, P., "Coyuntura inmobiliaria, momentum y evolución probable", *Cuadernos de información económica*, No. 256, 2017, págs. 25-43.

TAVELA, L. D. y FONTOURA COSTA, J. A., "Repúblicas bolivarianas e o ICSID: será que o inimigo não é outro?", Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Anuario Mexicano de Derecho Internacional*, Vol. XVI, 2016, págs. 189-212.

TEJEDA PARRAG. y LARA ENRÍQUEZ, B. E., "Déficit de vivienda y satisfacción residencial", *Región y Sociedad*, No. 71, 2018, págs. 1-36.

TEJEDOR BIELSA, J. C., "propiedad, urbanismo y estado autonómico", *Revista de Administración Pública,* No. 148, 1999.

TEITELBAUM, A., *La crisis actual del derecho al desarrollo*, Bilbao: Universidad de Deusto, 2000.

UNCTAD, "Informe sobre las inversiones en el mundo 2004. Un giro hacia los servicios", *Naciones Unidas*, Nueva York, 2004.

UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO, "Estudio sectorial de los fideicomisos en República Dominicana, y su incidencia en materia de lavado de activos", UAF, Santo Domingo, 2017.

UNIÓN INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA, UNIAPRAVI, *La vivienda en alquiler: retos y oportunidades para atender la demanda de vivienda* (VI Foro Interamericano de Ciudad y Financiamiento Habitacional, celebrado en Lima, los días 23 y 24 de febrero del 2016).

URQUIZU CAVALLÉ, A., "Tributación de las rentas derivadas de fideicomisos latinoamericanos cuando los beneficiarios sean residentes en España", *Crónica Tributaria,* No. 136, 2010, págs. 183-235.

VARGAS AMARAL, R. y RYAN DE ANDRADE, T., "Las relaciones comerciales de América Latina: integraciones económicas regionales y análisis de la proliferación de acuerdos con los EE.UU.", *FORO Revista de Derecho,* No. 9, 2008, págs. 175-198.

VELÁSQUEZ PALMA, G. R., "Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso del fideicomiso", Tesis de Máster, Pontificia Universidad Católica del Perú, 2015.

VENEGAS-MARTÍNEZ, F. y LÓPEZ-HERRERA, F., "Dinámica de la inversión extranjera de cartera en México: recomendaciones de política", *Munich Personal RePEc Archive MPRA*, 2014.

VERGARA, A., "Territorios inteligentes", *Ambienta,* No. 89, 2009, págs. 34-58.

VERGARA, G., *"*La fiducia pública en la regulación colombiana*", Gaceta Judicial*, No. 336, 2014, págs. 38-41.

VICENS BELLO, M., "Fundamentos generales del fideicomiso: Ley 189-11", Foro Internacional Fideicomiso, Santo Domingo, 30 de agosto del 2012.

VICEPRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, "Memoria: Foro Internacional Políticas Públicas y Producción Social del Hábitat", Santo Domingo, septiembre 2017.

VILLAMIL SÁNCHEZ, F. E., "La banca hipotecaria en la República Dominicana", *Revista de Ciencias Jurídicas*, No. 2, 1978, págs. 35-45.

VILLCA POZO, M., "Aspectos jurídico-tributarios del fideicomiso, especial atención a los países de la comunidad andina" (Tesis Doctoral, Universitat Rovira i Vigili, 2012).

VIRGÓS, M., "La eficacia de la protección internacional de las inversiones extranjeras", *Arbitraje: Revista de Arbitraje Comercial y de Inversiones*, Centro Internacional de Arbitraje, Mediación y Negociación, CIAMEN, Vol. 7, 2014, págs. 655- 677.

VIÑUALES SANABRIA, L. M., "SOCIMI: ¿El REIT de nueva generación?. Un estudio comparado", *Crónica Tributaria*, No. 135, 2010, págs. 247-266.

YÁÑEZ MEZA, D. A., "El desplazamiento forzado en la jurisprudencia de la Corte Constitucional colombiana (1991-2003): momento previo a la declaratoria formal del Estado de Cosas Inconstitucional", *Justicia*, No. 23, 2013, págs. 191-218.

YGLESIAS MORA, R., "Marco teórico de la propiedad fiduciaria", *Revista Jurídica IUS Doctrina*, No. 12, 2015, págs. 1-28.

ZALDÍVAR DEL ÁGUILA, R. y CASTILLO VIGIL, P., "Llegando al fondo de la inversión inmobiliaria: lo nuevo en FIBRA y FIRBI", *Themis Revista de Derecho*, No. 72, 2018, págs. 171-182.

3. Normativa citada:

Declaración Universal Derechos Humanos de fecha el 10 de diciembre del 1948.

Tratado sobre la Carta de la Energía, de fecha 17 de diciembre del 1994.

Convención de Viena sobre el derecho de los tratados, de fecha 23 de mayo de 1969, entrada en vigor en fecha 27 de enero del 1980.

Convenio sobre arreglo de diferencias relativas a inversiones entre Estados y nacionales de otros Estados, o Convenio de Washington, de fecha 18 de marzo de 1965.

Convención sobre los Derechos del Niño, adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989, entrada en vigor el 2 de septiembre de 1990.

Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (por sus siglas en inglés CEDAW), firmado en fecha 18 de diciembre del 1979, y entrado en vigor el 3 de septiembre del 1981.

Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en inglés ICESCR: International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights), de fecha de 16 de diciembre de 1966 y entrado en vigor el 3 de enero de 1976.

Convenio Internacional sobre Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (CIADI), Reglamento y Reglas, publicación de abril del 2006.

Convenio entre el Reino de España y la República Dominicana para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuesto sobre la renta, y su protocolo, de fecha 16 de noviembre del 2011.

Acuerdo de Asociación Económica entre los Estados del CARIFORUM y la Comunidad Europea y sus Estados miembros, firmado en fecha 15 de octubre del año 2008, aplicado de manera provisional a partir de la fecha 29 de diciembre del 2008.

Acuerdo entre la República Dominicana y el Gobierno de la República de Corea para la protección y promoción recíproca de inversiones, firmando en fecha 30 de junio del año 2006, y entrado en vigencia en fecha 21 de mayo del año 2008.

Convenio entre la República Dominicana y el Gobierno de la República de Italia sobre la protección y promoción recíproca de inversiones, firmando en fecha 12 de junio del año 2006, y entrado en vigencia en fecha 18 de julio del año 2007.

Acuerdo sobre la protección y promoción recíproca de inversiones entre la República Dominicana y el Reino de los Pises Bajos, firmando en fecha 30 de marzo del año 2006, y entrado en vigencia en fecha 29 de agosto del año 2007.

Tratado de Libre Comercio entre la República Dominicana, Centroamérica y los Estados Unidos, DR-CAFTA, firmado en fecha 05 de agosto del año 2004.

Acuerdo entre la República Dominicana y la Confederación Suiza para la protección y promoción recíproca de inversiones, firmando en fecha 27 de enero del año 2004, y entrado en vigencia en fecha primero (1ero) de marzo del año 2006.

Acuerdo para la protección y promoción recíproca de inversiones entre la República de Panamá y la República Dominicana, firmando en fecha 6 de febrero del año 2003, y entrado en vigencia en fecha 12 de marzo del año 2006.

Acuerdo entre la República Dominicana y el Gobierno del Reino de Marruecos sobre la protección y promoción recíproca de inversiones, firmando en fecha 23 de mayo del año 2002, y entrado en vigencia en fecha 4 de enero del año 2007.

Acuerdo entre la República Dominicana y el Gobierno de la República Finlandia sobre la protección y promoción recíproca de inversiones, firmando en fecha 27 de noviembre del año 2001, y entrado en vigencia en fecha 21 de abril del año 2007.

Acuerdo entre la República Dominicana y la República de Chile para la protección y promoción recíproca de inversiones, firmando en fecha 28 de noviembre del año 2000, y entrado en vigencia en fecha 8 de mayo del año 2002.

Acuerdo para la protección y promoción recíproca de inversiones entre la República Dominicana y la República de Argentina, firmando en fecha 16 de marzo del año 2001.

Acuerdo entre la República Dominicana y la República de Francia para la protección y promoción recíproca de inversiones, firmando en fecha 14 de enero del año 1999, y entrado en vigencia en fecha 30 de octubre del año 2000.

Tratado de Libre Comercio entre Centroamérica y la República Dominicana, firmado en fecha 16 de abril del año 1998.

Acuerdo para la protección y promoción recíproca de inversiones entre el Reino de España y la República Dominicana, firmando en fecha 16 de marzo del año 1995, y entrado en vigencia en fecha 7 de octubre del año 1996.

Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), firmado el 17 de diciembre de 1992, y entrad en vigencia el 1 de enero de 1994.

Convenio sobre la Ley Aplicable al Trust y a su Reconocimiento de fecha 1 de julio del 1985, entrado en vigor en fecha 1 de enero del 1992.

Convenio sobre la Ley aplicable al *Trust* y a su Reconocimiento, de fecha 1 de julio del 1985, entrado en vigor en fecha 1 de enero del 1992.

Tratado Comercial entre Panamá y la República Dominicana de fecha 17 de julio del año 1885, entrado en vigencia en fecha 08 de año del anoo1887.

Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), versión consolidada.
Constitución Española de 1978.

Convenio entre la República Dominicana y Canadá para evitar la doble tributación y prevenir la evasión fiscal con respecto al impuestos sobre la renta y el patrimonio, de fecha 6 de agosto de año 1976, entrado en vigencia en fecha el primero de enero del año 1977.

Constitución de la República Dominicana, proclamada el 13 de junio del 2015.

Código Civil de la República Dominicana.

Ley No. 249-17 que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, de fecha 8 de mayo del 2000, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10900 del 21 de diciembre del 2017.

Ley No. 155-17 contra el lavado de activos y financiamiento al terrorismo, de fecha 01 de junio del 2017, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10886.

Ley No. 340-06, sobre compras y contrataciones de bienes, servicios, obras y concesiones públicas, de fecha 18 de agosto del 2006, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10380.

Ley 19/2015 sobre la propiedad temporal y compartida incorporada al libro quinto del Código civil de Cataluña, de fecha 29 de julio del 2015.

Ley No. 544-14, sobre Derecho Internacional Privado de la República Dominicana, de fecha 02 de diciembre del 2014, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10787.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, última reforma publicada DOF 13-06-2014.

Ley No. 195-13, que modifica varios artículos de la Ley No. 158-01 del 9 de octubre del 2001, sobre Fomento al Desarrollo Turístico para los Polos de Escaso Desarrollo y Nuevos Polos en provincias y localidades de gran potencialidad, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10739 del 20 de diciembre de 2013.

Ley panameña No.44-2012, de fecha 10 de agosto del 2012, por la cual se aprueba el Convenio sobre la ley aplicable al *trust* y a su reconocimiento, hecho en La Haya, el primero de julio de 1985.

Ley No.1-12, sobre la Estrategia Nacional de Desarrollo de la República Dominicana hasta el año 2030, de fecha 25 de enero del 2012, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10656.

Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 13 de julio del 2011, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10628.

Ley No. 18.795, sobre vivienda de interés social en Uruguay, de fecha 17 de agosto del año 2011. Publicada en fecha 12 de septiembre del año 2011 en el Diario Oficial No. 28.305.

Ley española 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, *BOE*» núm. 259, de 27 de octubre

de 2009 Referencia: *BOE*-A-2009-17000.Modificadas por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre de medidas tributarias para los periodos impositivos que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.

Ley No. 489-08, sobre arbitraje comercial en la República Dominicana, de fecha 19 d diciembre del 2008, publicada en *Gaceta Oficial* No. 10502, del 30 de diciembre de 2008.

Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08, de fecha 11 de diciembre del 2008, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10497.

Ley General de electricidad No. 125-01, de fecha 26 de julio del2001, modificada por la Ley No. 186-07, de fecha 06 del mes de agosto del año 2007.

Ley No. 171-07, sobre incentivos especiales a los pensionados y rentistas de fuente extranjera, de fecha 13 de julio del 2007, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10425.

Ley No. 51-07 de fecha 23 de abril del 2007, que modifica varios artículos de la Ley No. 108-05 del 23 de marzo de 2005, sobre Registro Inmobiliario, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10316.

Ley ecuatoriana sobre mercado de valores y fidecomiso, de fecha 24 de enero del 2006.

Ley General No. 358-05, sobre protección de los derechos del consumidor o usuario, de fecha 9 de septiembre del 2005.

Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario en la República Dominicana, de fecha 23 de marzo del 2005, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10316.

Ley No. 6-04, que convierte el Banco Nacional de la Vivienda en Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción, de fecha 11 de enero del 2004.

Ley 35/2003 de 4 de noviembre, sobre Instituciones de Inversión Colectiva.

Ley colombiana No. 820, sobre el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones, de fecha 10 de julio del 2003, publicada en el Diario Oficial No. 45.244.

Ley 19/2003, de 4 de Julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior (*BOE* núm. 160 de 5 Julio 2003).

Ley 35/2003, sobre Instituciones de Inversión Colectiva, de fecha 4 de noviembre del 2003, *BOE* núm. 265, de 5 de noviembre de 2003 Referencia: *BOE*-A-2003-2031.

Ley No. 98-03 que crea el Centro Dominicano de Promoción de Inversiones de la República Dominicana (CEI-RD), de fecha 17 de junio del 2003, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10225.

Ley No.183-02, que aprueba la ley monetaria y financiera de la República Dominicana, de fecha 21 de noviembre del 2002, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10187.

Ley No. 184-02, de fecha 29 de octubre del 2002, que introduce modificaciones a la Ley No. 158-01, de fecha 9 de octubre del 2001, de fomento a1 desarrollo de nuevos polos turísticos en la República Dominicana.

Ley 158-01 que establece el fomento al desarrollo turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad, y crea el Fondo Oficial de Promoción Turística, de fecha 9 de octubre del 2001, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10104.

Ley No. 87-01, que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social, de fecha 9 de mayo del 2001, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10086.

Ley No. 28-01 que crea una Zona Especial de Desarrollo Fronterizo, que abarca las provincias de Pedernales, Independencia, Elías Piña, Dajabón, Montecristi, Santiago Rodríguez y Bahoruco, de fecha 1ero. de febrero del 2001, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10072.

Ley No. 19-00, sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana, de fecha 8 de mayo del 2000, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10044.

Ley No. 16-95, sobre inversión extranjera de la República Dominicana, de fecha 20 de noviembre del 1995, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 9915.

Ley argentina No. 24.441, sobre financiamiento de la vivienda y la construcción, de fecha 9 de enero del 1995.

Ley No. 675, sobre urbanización ornato público y construcciones, de fecha 15 de agosto del 1994.

Ley mexicana de Inversión Extranjera, publicada en el Diario Oficial de la Federación, en fecha 27 de diciembre de 1993. Reforma publicada en el DOF 15-06-2018.

Ley No.11-92, Código Tributario de la República Dominicana, de fecha 26 de marzo del 1992, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 9835.

Ley No. 8-90, sobre el Consejo Nacional de Zonas Francas, de fecha 15 de enero del 1990, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 9775, modificada por la Ley 56-07,de fecha 4 de mayo del 2007.

Ley No.17-88, sobre depósito de alquileres en el Banco Agrícola, de fecha 5 de febrero del 1988.

Ley No. 18-88, sobre el impuesto sobre las viviendas suntuarias y los solares urbanos no edificados, de fecha 5 de febrero del 1988, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 9728. Modificada por la Ley No. 288-04 de fecha 23 de septiembre del 2004.

Ley No. 5892, sobre el Instituto Nacional de la Vivienda, INVI, de la República Dominicana, de fecha 10 mayo de 1962, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 8654.

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, publicado en *BOE* No. 55 de fecha 5 de marzo de 2019.

Decreto del poder ejecutivo dominicano No.119-16,de fecha 2 de marzo del 2016, , publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10834, que modifica algunos artículos del Decreto No. 664-12, que crea el Reglamento de aplicación de la Ley del mercado de valores, de fecha 7 de diciembre de 2012 .

Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 389-15, que declara el año 2016 como "Año del Fomento de la Vivienda", de fecha 31 de diciembre del 2015, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10826.

Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 268-15, sobre incentivo a los adquirentes viviendas bajo costo, de fecha 18 de septiembre del 2015, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10813.

Decreto legislativo peruano No. 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, de fecha 17 de julio del año 2015.

Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 241-14, para la constitución del Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (VBCRD), de fecha 16 de julio de 2014, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10765.

Decreto del Departamento de Territorio y Sostenibilidad de Cataluña No. 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.

Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 153-13, sobre compensación ITBIS; Incentivo a los adquirentes viviendas bajo costo, de fecha 28 de mayo del 2013, publicada en la *Gaceta Oficial* No. 10716.

Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 359-12, Reglamento para la acreditación de proyectos de vivienda de bajo costo, de fecha 16 de julio del 2012.

Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 360-12: Reglamento para la conformación de la ventanilla única del MOPC, de fecha 16 de julio del 2012, publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10684.

Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 664-12, que crea el reglamento de aplicación de la Ley del mercado de valores, de fecha 7 de diciembre de 2012, publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10702.

Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 663-12, que crea la Comisión Presidencial para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso, de fecha 04 de diciembre de 2012, publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10702, que busca impulsar la aplicación de la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso.

Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 293-11, que dicta el Reglamento para la aplicación del título III del Código Tributario de la República Dominicana, del impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios (ITBIS), de fecha 12 de mayo del año 2011, publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10617.

Decreto 214-04, Reglamento de aplicación del registro de la inversión extranjera en República dominicana, de fecha 11 de marzo de 2004, publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10272.

Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 366-97, Reglamento de aplicación de la Ley No. 8-90, sobre el Consejo Nacional de Zonas Francas, de fecha 15 de enero del 1990, revisado y arterializado en fecha 4 de diciembre del 2007, publicado en la *Gaceta Oficial* No. 9962.

Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 950-01, de fecha 20 de septiembre del 2001, que establece el Reglamento para la aplicación de los Artículos 5, 6 y 7 de la Ley No. 95 del 1939, que crea el Permiso de Residencia a través de la Inversión, publicado en la *Gaceta Oficial* No. 10102.

Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 21-98, publicado en la *Gaceta Oficial* No. 9972, que deroga el Decreto No. 2543 del 22 de marzo de 1945 y sus nidificaciones, sobre adquisición de inmuebles por extranjeros.

Decreto del poder ejecutivo dominicano No. 4807, del 16 de mayo de 1959, sobre control de alquileres de casas y desahucios, *Gaceta Oficial* No. 8364, del 29 de mayo de 1959.

Real Decreto 1082/2012, de 13 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de Noviembre, de instituciones de inversión colectiva.

Real Decreto 664/1999 de 23 de Abril, sobre inversiones exteriores.

Real Decreto 1816/1991, de 20 Diciembre, sobre transacciones económicas con el exterior.

Norma General 01-2015, de fecha 22 de abril del 2015.

Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, de fecha 08 de agosto del 2014.

Norma General No. 05-2013 sobre el régimen tributario de las administradoras de fondos y los fondos de inversión, de fecha 9 de diciembre del 2013.

Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores, dada por el Consejo Nacional de Valores, de fecha 4 octubre del 2013.

Norma General No. 02-12, dada por la Dirección General de Impuesto Internos, sobre el régimen tributario del fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 24 de agosto del 2012.

Norma General No. 07-2007, para establecer la forma de aplicación de la exención a los activos de ISR y el ITBIS para el sector construcción y del uso de comprobantes fiscales que deben sustentar sus operaciones, de fecha 26 de junio del 2007.

Reglamento No. 95-12, de fecha 2 de marzo del 2012, para la aplicación de la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso.

Reglamento para las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas de bajo costo, de fecha 20 de septiembre del 2011, derivado de la Ley no.189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana.

Reglamento (CE) No. 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo de 7 de Junio del 2008, sobre Ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I) (DOUE L 117, de 4 de Julio).

Reglamento para la aplicación de la Ley General No. 358-05, de protección de los derechos del consumidor o usuario, de fecha 9 de septiembre del 2005, de fecha 30 de mayo del 2008.

Reglamento No. 380-96 (sobre aplicación de la ley 16-95 sobre inversión extranjera, de fecha 28 de agosto del 1996), de fecha 288 de agosto de 1996.

Resolución No. 05-2017 del Ministerio de Trabajo de la República Dominicana, sobre el salario mínimo nacional para los trabajadores del sector privado no sectorizado.

Sentencia No. 705/2015, del Tribunal Supremo español, de fecha 23 de diciembre del 2015.

Sentencia No. 0205/13, del Tribunal Constitucional dominicano de fecha 13 de noviembre del año 2013.

Sentencia No. SU-1150/2000, dada por la Corte Constitucional de la República de Colombia, de fecha 30 de agosto del dos mil (2000).

4. **Otras fuentes:**

www.bankrate.com

www.camaramadrid.es, pagina web oficial de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Madrid.

www.cei-rd.gob.do, pagina web oficial del Centro de Exportación e Inversión de la República Dominicana (CEI-RD).

www.cepal.org, pagina web oficial de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe, CEPAL.

www.fanniemae.com/portal/index.html o www.freddiemac.com

www.feller-rate.com

www.hcch.net

www.hud.gov

www.hudhomestore.com

www.hud.gov/buying/loans

www.invi.gob.do, pagina web oficial del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), de la República Dominicana.

www.miga.org

www.one.gob.do página web oficial de la Oficina Nacional de Estadística (ONE) de la República Dominicana.

www.rd.usda.gov/programs-services/all-programs/single-family-housing-programs.

APÉNDICE

9.11 **a)** Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 13 de julio del 2011.

9.12 **b)** Reglamento No. 95-12, de fecha 2 de marzo del 2012, para la aplicación de la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso.

9.13 **c)** Contrato de fideicomiso de "construcción de viviendas de bajo costo República Dominicana", Fideicomiso VBC-RD, de fecha 5 del mes de noviembre del año 2015, y sus anexos. Debidamente restirado y aprobado por la Cámara de Diputados de la República Dominicana en fecha 17 del mes de noviembre del año 2015.

Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República

Ley No. 189-11

CONSIDERANDO PRIMERO: Que es supremo interés de la nación establecer políticas que faciliten el desarrollo de proyectos habitacionales, principalmente de viviendas de bajo costo, que reduzcan el importante déficit habitacional de la República Dominicana.

CONSIDERANDO SEGUNDO: Que para suplir este déficit se necesitan recursos, así como la optimización del uso de los mismos, de forma que la población de menos ingresos, que en la generalidad de los casos no es sujeto de crédito, pueda tener acceso a ofertas de viviendas con características y condiciones que les resulten asequibles.

CONSIDERANDO TERCERO: Que para ese y otros propósitos es importante impulsar el crecimiento y diversificación del mercado hipotecario y de valores en la República Dominicana, para lo que se requiere crear o perfeccionar las figuras jurídicas, instrumentos financieros y procedimientos judiciales que permitan tal desarrollo.

CONSIDERANDO CUARTO: Que la creación de figuras como la del fideicomiso se viene reclamando desde hace varias décadas en la República Dominicana, cuya inexistencia en nuestro derecho nos ha colocado en condición de desventaja frente a la mayoría de las legislaciones extranjeras.

CONSIDERANDO QUINTO: Que se requiere desarrollar herramientas novedosas que permitan el financiamiento del mercado hipotecario a través del mercado de capitales, tales como la titularización de carteras hipotecarias, de manera que a través de ellas se puedan canalizar los recursos de ahorro del mercado de capitales hacia el financiamiento de viviendas.

CONSIDERANDO SEXTO: Que se hace necesario modificar el marco legal aplicable a la titularización de cartera hipotecaria y a las letras hipotecarias en la medida en que se han identificado elementos estructurales que no han permitido el desarrollo de estos instrumentos en el país.

CONSIDERANDO SÉPTIMO: Que la evolución de otros países de la región ha comprobado que el crecimiento económico está estrechamente vinculado al desarrollo del mercado de valores, toda vez que contribuye al aumento del flujo de recursos hacia los sectores productivos de la economía y a minimizar el riesgo sistémico, generando en consecuencia, mayor riqueza y empleos en el país, por lo que se hace necesario ampliar la gama de instrumentos y valores de oferta pública que puedan ser transadas en dicho mercado como alternativa de inversión para los fondos de pensiones y demás inversionistas institucionales.

CONSIDERANDO OCTAVO: Que la reciente experiencia internacional derivada de la crisis financiera que sacudió al mundo ha dejado importantes lecciones que invitan a todas las economías a fortalecer sus marcos regulatorios y de supervisión en aras de afinar y redoblar el monitoreo y prevención de eventuales riesgos.

CONSIDERANDO NOVENO: Que para la dinamización del mercado hipotecario y de valores es igualmente importante hacer más expeditos los procedimientos administrativos, necesarios para obtener las autorizaciones correspondientes a esos nuevos instrumentos financieros que pudieren ser utilizados con ese fin, velando a la vez porque se asegure una efectiva regulación y supervisión de los actores que proteja los derechos de los terceros, en un ambiente de prudencia.

CONSIDERANDO DÉCIMO: Que es importante mejorar los procedimientos judiciales existentes para la ejecución inmobiliaria, de forma que sean más expeditos y permitan una solución oportuna de los casos, evitando las dilaciones y a la vez garantizando el debido proceso, lo que coadyuvará al desarrollo del mercado hipotecario e incentivará la participación de actores que aseguren el flujo de recursos.

CONSIDERANDO DECIMOPRIMERO: Que aunque en nuestro derecho existen algunas disposiciones legales o reglamentarias que de manera diseminada prevén algunas figuras, instrumentos o procesos relativos al mercado hipotecario y de valores, mediante la presente ley se persigue complementar el marco jurídico existente, actualizándolo a las corrientes internacionales en procura de la dinamización y el sano crecimiento del sector hipotecario y de valores en la República Dominicana, sobre la base de esquemas prudentes y transparentes.

CONSIDERANDO DECIMOSEGUNDO: Que es interés del Estado utilizar esta plataforma y dicho marco jurídico para la implementación de estructuras de financiamiento costo-eficientes, tanto para la promoción de la construcción de viviendas de bajo costo, como para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en general.

CONSIDERANDO DECIMOTERCERO: Que el Estado dominicano está comprometido a viabilizar el acceso a viviendas y la obtención de financiamiento a los sectores de bajos ingresos, a los cuales se les dificulta adquirirlas en el mercado.

CONSIDERANDO DECIMOCUARTO: Que el Estado debe promover la creación de nuevas figuras jurídicas y financieras que permitan el fomento de las soluciones habitacionales, lo cual repercutiría en el crecimiento de la industria de la construcción y la generación de oferta de empleo y de vivienda.

CONSIDERANDO DECIMOQUINTO: Que el ahorro acumulado y exponencial derivado de los fondos de pensiones representan una fuente de recursos idónea para la inversión en el sector vivienda por la naturaleza de las carteras hipotecarias.

CONSIDERANDO DECIMOSEXTO: Que en aras de promover proyectos habitacionales de bajo costo, el Estado está dispuesto a participar conjuntamente con el sector privado en el desarrollo de los mismos.

CONSIDERANDO DECIMOSÉPTIMO: Que como otra contribución del Estado, mediante esta ley se establecen incentivos y exenciones fiscales para facilitar la adquisición de una vivienda digna por parte de familias de bajos ingresos, a la vez que se insertan adecuados mecanismos de supervisión y control que garantizan el uso más eficiente de los recursos y la obtención de viviendas de bajo costo con las mejores características posibles, a los más bajos precios.

CONSIDERANDO DECIMOCTAVO: Que el esquema impositivo planteado en esta ley es compatible con una sana política fiscal, acorde a su vez con el actual Acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI), en vista de que los incentivos fiscales planteados constituyen nuevas exenciones que no afectan los flujos existentes y los renglones gravados contribuirán a engrosar los actuales niveles de recaudaciones fiscales en el tiempo.

CONSIDERANDO DECIMONOVENO: Que es deber del Estado promover el ahorro nacional, e incentivar la adquisición por parte de las familias, de un techo propio; en este espíritu, la presente ley consagra disposiciones tendentes a facilitar y promover el ahorro, mediante cuentas de ahorro programado.

CONSIDERANDO VIGÉSIMO: Que se hace prioritario fomentar el otorgamiento de facilidades para la adquisición de viviendas de bajo costo, por lo que se requiere eliminar restricciones que impedirían concederlas en garantía, haciéndose por ello necesario exceptuar a las viviendas de bajo costo de que trata esta ley, del alcance del carácter de bien de familia o cualquier otra restricción que pudiere existir en ocasión de la procedencia de los recursos para los proyectos de viviendas de bajo costo en los casos en que exista participación estatal.

CONSIDERANDO VIGÉSIMO PRIMERO: Que la presente ley es el resultado del consenso entre los diferentes actores del mercado financiero y el ámbito fiscal, tanto del sector público como del privado.

VISTA: La Constitución de la República Dominicana, proclamada el 26 de enero de 2010.

VISTO: El Código Civil de la República Dominicana.

VISTO: El Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana.

VISTO: El Código Tributario de la República Dominicana.

VISTO: El Código de Trabajo de la República Dominicana.

VISTO: El Código Penal de la República Dominicana.

VISTA: La Ley No.5892, de fecha 10 de mayo de 1962, que crea el Instituto Nacional de la Vivienda, y sus modificaciones.

VISTA: La Ley No.6186, de fecha 12 de febrero de 1963, sobre Fomento Agrícola, y sus modificaciones.

VISTA: La Ley No.339, de fecha 22 de agosto de 1968, de Bien de Familia.

VISTA: La Ley No.687, de fecha 27 de julio de 1982, que crea un Sistema de Elaboración de Reglamentos Técnicos para la Preparación y Ejecución de Proyectos y Obras Relativas a la Ingeniería, la Arquitectura y Ramas Afines.

VISTA: La Ley No.50-87, de fecha 4 de junio de 1987, que deroga y sustituye la Ley No.42, del 17 de julio de 1942, sobre Cámaras Oficiales de Comercio, Agricultura e Industria.

VISTA: La Ley No.18-88, de fecha 5 de febrero de 1988, que establece un impuesto anual denominado Impuesto sobre las Viviendas Suntuarias y los Solares Urbanos no Edificados, y sus modificaciones.

VISTA: La Ley No.19-00, de fecha 8 de mayo de 2000, que regula el Mercado de Valores de la República Dominicana.

VISTA: La Ley No.87-01, de fecha 9 de mayo de 2001, que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social.

VISTA: La Ley No.183-02, de fecha 21 de noviembre de 2002, Monetaria y Financiera.

VISTA: La Ley No.72-02, de fecha 7 de junio de 2002, sobre Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y otras Infracciones Graves.

VISTA: La Novena Resolución adoptada por la Junta Monetaria en fecha 20 de abril de 2006, que aprobó el Reglamento sobre Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).

VISTA: La Primera Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 25 de febrero de 2009, que aprobó la primera versión del Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana, para su remisión al Poder Ejecutivo para los fines correspondientes.

VISTA: La Primera Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 4 de marzo de 2010, que conoció el informe de avance presentado por la Comisión Técnica del Banco Central, designada para la revisión de las propuestas de modificación del Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana.

VISTA: La Primera Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 18 de marzo de 2010, que aprobó la propuesta de modificación presentada por la Comisión Técnica del Banco Central, a cargo de la revisión del Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario en la República Dominicana.

VISTA: La Séptima Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 8 de abril de 2010, que aprobó la segunda versión del Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana e instruyó al Gobernador del Banco Central su remisión al Poder Ejecutivo, para los fines correspondientes.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

TÍTULO I
ÁMBITO Y OBJETO DE LA LEY

Artículo 1.- Ámbito de la ley. Mediante la presente ley, se crea un marco legal unificado para impulsar el desarrollo del mercado hipotecario y de valores de la República Dominicana; también se incorpora la figura del fideicomiso, en aras de complementar la legislación financiera dominicana.

Artículo 2.- Objeto de la ley. La presente ley tiene por objeto 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 a la vivienda y a 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, así como fomentar el ahorro para la adquisición de viviendas por la población, a fin de mitigar el importante déficit habitacional en la República Dominicana.

TÍTULO II
DE LAS FIGURAS JURIDICAS E INSTRUMENTOS FINANCIEROS

CAPÍTULO I
DEL FIDEICOMISO

SECCIÓN I
GENERALIDADES

Artículo 3.- Definición de fideicomiso. El fideicomiso es 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 fideicomitido, 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 fideicomiso 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 fideicomitidos, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente.

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

Artículo 4.- Objeto del fideicomiso. El fideicomiso podrá constituirse para servir cualquier propósito o finalidad legal, incluyendo el impulso del desarrollo del mercado inmobiliario, siempre y que no sea contrario a la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Artículo 5.- Irrevocabilidad del fideicomiso. Excepciones. El fideicomiso se presume irrevocable y no podrá ser objeto de modificaciones, salvo que se establezca expresamente lo contrario en el acto constitutivo.

Párrafo I.- Los fideicomisos irrevocables podrán ser excepcionalmente revocados por el fideicomitente, siempre que no hayan sido aceptados por el o los fiduciarios de conformidad con lo establecido en el **Artículo 13** de esta 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.

Párrafo II.- En los casos en que se haya establecido de manera expresa en el acto constitutivo que el fideicomiso es revocable, el fideicomitente podrá revocar el mismo sin necesidad de obtener aprobación por parte del o de los fideicomisarios o del o de los fiduciarios, quienes no podrán exigir indemnización, salvo el derecho del o de los fiduciarios de ser reembolsados por los gastos y adelantos en que hubieren incurrido en la ejecución de sus funciones o por las sumas adeudadas a éstos por concepto de remuneración.

Artículo 6.- Bienes y derechos objeto de fideicomiso. El fideicomiso puede ser constituido sobre bienes y derechos de cualquier naturaleza, sean estos muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, determinados o 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, sujeto a las condiciones establecidas por esta ley, por un tercero, siempre que cuente con la aceptación del fiduciario.

Artículo 7.- Naturaleza del patrimonio fideicomitido. 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.

Artículo 8.- Afectación de los bienes que integran el patrimonio fideicomitido. Los bienes que se dieren en 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 los actos que efectúe en cumplimiento de la finalidad para la que fue constituido el fideicomiso y, en general, de acuerdo a lo establecido en el acto constitutivo. Sólo podrán ejercerse respecto a los bienes fideicomitidos los derechos y acciones que se refieran a dicho fin, salvo los que expresamente se reservaren al fideicomitente o, los adquiridos legalmente respecto de tales bienes con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o por un tercero.

Artículo 9.- Imposibilidad de persecución de los bienes fideicomitidos por los acreedores del fideicomitente, fideicomisario y fiduciario. Excepciones. Los bienes transferidos al fideicomiso y los que sustituyan a éstos, no pertenecen a la prenda común de los acreedores del o de los fiduciarios, del o de los fideicomitentes, o del o de los fideicomisarios, salvo lo expresamente previsto en esta ley. Por lo tanto, los bienes que integran el fideicomiso escapan al derecho de persecución de los acreedores del o de los fiduciarios, del o de los fideicomitentes, del o de los fideicomisarios y de los causahabientes de cualquiera de éstos. Los acreedores del o de los fideicomisarios no podrán perseguir los bienes fideicomitidos mientras éstos 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 fueran anteriores a la incorporación de dichos bienes al patrimonio fideicomitido y estén garantizadas por cualquier tipo de afectación legal sobre éstos, las cuales deberán ser declaradas en la forma dispuesta en el literal b) del Artículo 13 de la presente ley.

Artículo 10.- Posibilidad de persecución de los bienes fideicomitidos por obligaciones generadas por el fideicomiso y en casos de fraude a terceros. Los bienes que integran el fideicomiso podrán ser perseguidos, secuestrados o embargados, por daños, deudas u obligaciones generadas con cargo al propio fideicomiso, o en aquellos casos en que el fideicomiso se hubiera constituido en fraude a terceros y en perjuicio de los derechos de éstos.

Párrafo.- En todo caso, para poder trabar algún tipo de medida conservatoria se requerirá autorización previa de un juez competente.

Artículo 11.- Defensa del patrimonio fideicomitido. El o los fiduciarios están obligados a ejercer las acciones judiciales y extrajudiciales en defensa del patrimonio fideicomitido, en su defecto puede hacerlo cualquiera de los fideicomitentes o fideicomisarios. En caso de que cualquiera de los fiduciarios haya hecho oposición a la defensa, tanto el o los fideicomitentes así como el o los fideicomisarios están facultados para asistirles en la defensa. El o los fiduciarios podrán delegar en cualquiera de los fideicomisarios o fideicomitentes las facultades necesarias para que ejerzan las medidas de protección del patrimonio fideicomitido, sin quedar por ello liberados de responsabilidad.

Párrafo.- En los casos en que se hubiere declarado que el fideicomiso fue constituido en fraude a terceros y en perjuicio de los derechos de éstos, el fiduciario quedará exonerado de responsabilidad alguna y dispondrá de una acción indemnizatoria para resarcir los perjuicios recibidos como consecuencia de la actuación del o de los fideicomitentes, salvo el caso en que se pruebe que éste tenía conocimiento de las acciones y el objetivo perseguido por el o los fideicomitentes y a sabiendas de ello aceptó el fideicomiso.

Artículo 12.- Instrumento que crea el fideicomiso. El fideicomiso puede ser constituido por acto auténtico instrumentado por ante un notario público o acto bajo firma privada, requiriéndose en este último caso que las firmas sean legalizadas por notario público.
Serán nulos y carecerán de efectos los fideicomisos verbales o aquellos que se establecieren sin las formalidades descritas en la presente ley.

Artículo 13.- Contenido del acto que crea el fideicomiso. El acto que crea el fideicomiso debe contener, a pena de nulidad, los elementos siguientes:

a) Declaración expresa de la voluntad del o de los fideicomitentes de constituir un fideicomiso.

b) Una declaración jurada del o de los fideicomitentes de que los bienes transferidos tienen procedencia legítima e indicación del estado jurídico de dichos bienes, con mención expresa de las cargas y gravámenes que pudiesen estar afectando los mismos; que el acto que crea el fideicomiso no adolece de causa u objeto ilícito y que no se constituye con la intención de defraudar derechos de acreedores del o de los fideicomitentes o de terceros.

c) Los nombres, profesión, ocupación, nacionalidad, estado civil, nombre del cónyuge o pareja en unión libre y sus generales tal como constan en la cédula de identidad o pasaporte de estos últimos, y el régimen matrimonial en caso de corresponder; domicilio y residencia y demás datos relativos a la cédula de identidad o de pasaporte del o de los fideicomitentes, igualmente las generales de sus representantes o tutores legales, en los casos en que el fideicomitente sea persona física; y en aquellos casos en que el fideicomitente sea persona jurídica, razón o denominación social, según conste en el Registro Mercantil, número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC), si corresponde, domicilio, nombres y apellidos y demás generales de su representante legal y referencia al acto en virtud del cual ejercen dicho poder, según lo dispongan los estatutos sociales.

d) La designación del o de los fiduciarios, incluyendo su razón o denominación social, según conste en el Registro Mercantil, número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC), si corresponde, domicilio, nombres y apellidos y demás generales de su representante legal y referencia al acto en virtud del cual ejercen dicho poder, según lo dispongan los estatutos sociales.

e) La designación del o de los fideicomisarios. En caso de que el o los fideicomisarios no fueren designados al momento de la constitución del fideicomiso, las reglas que permitan su designación.

f) Individualización de los bienes objeto del fideicomiso. En caso de que dicha individualización no sea posible a la fecha de constitución del fideicomiso, el acto deberá expresar la forma y los requisitos necesarios que deberán reunir dichos bienes, a fin de su individualización futura.

g) Plazo o condición a que se sujeta el fideicomiso.

h) Inclusión del requerimiento de efectuar la notificación a los acreedores de los bienes de que se trate para su traspaso al fideicomiso, en el caso de que los mismos bienes se encuentren afectados de embargo, cargas o gravámenes.

i) Indicación de la irrevocabilidad del fideicomiso, cuando aplique o la posibilidad de la revocación por parte del o los fideicomitentes, derecho que deberá estar taxativamente expresado.

Párrafo I.- El acto podrá contener, sin que esta lista sea considerada limitativa, los elementos adicionales siguientes:

a) Procedimiento y condiciones para la modificación de los términos del fideicomiso en los casos en que el derecho a su modificación haya sido reservado al o a los fideicomitentes.

b) Condiciones para fideicomitentes adherentes, en caso de que proceda.

c) La aceptación del o de los beneficiarios o fideicomisarios, a los derechos o créditos consignados en el acto constitutivo.

d) La designación de los sustitutos del o de los fiduciarios, si los hubiere, o de los mecanismos y criterios a ser empleados para dicha sustitución.

e) La designación de los sustitutos del o de los fideicomisarios, si los hubiere, o de los mecanismos y criterios a ser empleados para dicha sustitución.

f) Distinción entre beneficiarios y fideicomisarios, en los casos en que el que ostenta el disfrute del fideicomiso difiere del que ha de quedarse con el residual una vez finalizado el fideicomiso, deberá estipularse tal distinción.

g) En caso de sustitución sucesiva del o de los fideicomisarios, las reglas para dicha sustitución sucesiva, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.

h) Derechos y obligaciones del o de los fiduciarios adicionales a las establecidas en la presente ley. También se señalarán prohibiciones y limitaciones adicionales que se impongan a los fiduciarios para la administración, utilización o disposición del fideicomiso y las causales de su revocación.

i) Las reglas de acumulación, distribución o disposición de los bienes, rentas y productos del fideicomiso, incluyendo el destino de los bienes al momento de finalizar el fideicomiso.

j) El procedimiento a seguir en caso de sustitución del o de los fiduciarios sea por renuncia o remoción, incluyendo el tratamiento de pluralidad de fiduciarios, en cuyos casos no habría que acudir al Juzgado de Primera Instancia.

k) Determinación del procedimiento a través del cual los bienes se incorporarán al fideicomiso, ya sea al momento de la constitución de éste, o en el caso de que algunos bienes sean integrados posteriormente al fideicomiso, los cuales podrían ser agregados por un tercero.

l) Determinación de la fecha a partir de la cual el fiduciario ejercerá el dominio de los bienes objeto del fideicomiso, la cual podrá ser a partir de la fecha en que se haya materializado la transferencia u otra que tengan a bien acordar las partes.

m) Determinación del procedimiento para la utilización de recursos del fideicomiso por parte del fiduciario, incluyendo la forma en que se manejará el régimen de remuneraciones.

n) Definición de los procedimientos de rendición de cuentas por parte del fiduciario, tanto al o los fideicomitentes, al o los fideicomisarios y a los organismos de supervisión correspondientes.

o) Causales de extinción del fideicomiso adicionales a las establecidas en la presente ley.

p) Cualquier otro aspecto referido en el presente Capítulo como parte del acto constitutivo, así como otros que puedan ser incorporados reglamentariamente, con la finalidad de fortalecer el contenido del acto constitutivo.

Párrafo II.- El acto constitutivo de fideicomiso podrá contener, además, las cláusulas que el o los fideicomitentes tengan a bien incluir, que no sean contrarias a la moral, a las leyes o al orden público.

Párrafo III.- El acto constitutivo del fideicomiso podrá ser modificado por otro acto similar o addéndum posterior, que también se regirá por lo establecido en la presente ley, al igual que los actos de revocación o extinción del mismo.

Párrafo IV.- Los bienes que sean transferidos al fideicomiso deberán reflejar su valor neto, tomando como referencia los valores de tasación actualizados, según aplique.

Artículo 14.- Cláusulas prohibidas. 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, tales como:

a) Previsiones que disminuyan las obligaciones impuestas al fiduciario mediante la presente ley o cualquier otra legislación.

b) Limitaciones de los derechos legales del o de los fideicomitentes o del o de los fideicomisarios, como el de resarcirse de los daños y perjuicios por causas atribuibles al o a los fiduciarios.

c) Las que conceden facultades al o a los fiduciarios para añadir nuevas cláusulas o modificar unilateralmente el contenido de una o algunas cláusulas del acto constitutivo.

Artículo 15.- Memorándum adicional de voluntad o carta de deseos. En adición al acto constitutivo del fideicomiso, el o los fideicomitentes podrán redactar un memorándum adicional de voluntad o carta de deseos, con indicación y orientaciones sobre el manejo y operación del fideicomiso. Este documento, otorgado mediante acto bajo firma privada, no estará sujeto a los requisitos de publicidad establecidos para el fideicomiso en la presente ley, ni a ningún otro requisito de publicidad o registro exigible por la ley.

Artículo 16.- Aceptación del fiduciario. La aceptación del o 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.

Artículo 17.- Régimen de publicidad registral del fideicomiso. El acto constitutivo del fideicomiso y sus modificaciones, incluyendo el acto auténtico suscrito para fines del fideicomiso de planificación sucesoral, deberán ser registrados en las oficinas de Registro Mercantil de las Cámaras de Comercio y Producción correspondientes a los domicilios del o de los fiduciarios. La extinción del fideicomiso, independientemente de la causa que lo

origine, deberá ser notificada por escrito a las oficinas de Registro Mercantil de las Cámaras de Comercio y Producción de los domicilios del o de los fiduciarios. 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 hacerse conforme a la ley.

Artículo 18.- Efectos de la publicidad registral. El fideicomiso surtirá efectos con respecto a terceros desde la fecha en que el mismo haya sido inscrito en los registros públicos correspondientes, de conformidad con lo previsto en la presente ley y cualquier otro registro o formalidad que legalmente corresponda.

Artículo 19.- 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 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.

Artículo 20.- Obligaciones con cargo al fideicomiso. El o los fiduciarios deben indicar expresamente cuando actúen a cuenta del fideicomiso, en cuyo caso no responderán con sus bienes personales. Los bienes transferidos al patrimonio fideicomitido, respaldan todas las obligaciones contraídas por el o los fiduciarios con cargo al fideicomiso, para el cumplimiento de las finalidades establecidas por el o los fideicomitentes y podrán, en consecuencia, ser embargados y objeto de medidas conservatorias por parte de los acreedores del fideicomiso.

Párrafo.- En todo caso, para poder trabar algún tipo de medida conservatoria se requerirá autorización previa de un juez competente, según lo establecido en el párrafo del Artículo 10 de esta ley.

SECCIÓN II
DEL FIDEICOMITENTE

Artículo 21.- Concepto de fideicomitente. Se entenderá como fideicomitente, a 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.

Artículo 22.- De la Capacidad. Para constituir un fideicomiso se requerirá capacidad legal para disponer de los bienes y derechos objeto del fideicomiso. Una persona podrá ser al mismo tiempo fideicomitente y fideicomisario o beneficiario, siempre que se estipule en el acto constitutivo.

Artículo 23.- Derechos del fideicomitente. En adición a los derechos que el o los fideicomitentes se hubieren reservado en el acto constitutivo del fideicomiso para ejercerlos directamente sobre los bienes fideicomitidos, el o los fideicomitentes tendrán por lo menos los siguientes derechos, siempre y cuando no vayan en contra de los intereses del o de los fideicomisarios o beneficiarios, o cuando con ellos no se desnaturalice la institución del fideicomiso:

a) Exigir al o a los fiduciarios el cumplimiento de las finalidades establecidas en el acto constitutivo del fideicomiso.

b) Exigir al o a los fiduciarios la rendición de cuentas, con sujeción a lo dispuesto en esta ley y lo previsto en las cláusulas del acto constitutivo del fideicomiso.

c) Nombrar a los sustitutos del o de los fiduciarios, en el caso de que éstos cesen en sus funciones por cualquier causa, y obtener la transmisión de los bienes a otro fiduciario en caso de sustitución del fiduciario titular de los bienes.

d) Obtener la restitución o devolución de los bienes y derechos fideicomitidos al momento de la extinción del fideicomiso, si no se hubiese previsto un destino distinto para los mismos en el acto constitutivo del fideicomiso.

e) Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar en contra del fiduciario, por dolo o faltas en el desempeño de su gestión.

f) Revocar el mandato otorgado al o a los fiduciarios cuando éstos incumplieren con sus obligaciones, siempre que no se lesionen los derechos de terceros y que dicha facultad hubiere quedado establecida expresamente en el acto constitutivo del fideicomiso; o, en caso de que no se hayan reservado el derecho de revocar el mandato otorgado, podrán demandar en justicia la remoción del o de los fiduciarios.

g) Realizar las modificaciones que estime adecuadas al acto constitutivo del fideicomiso siempre que no se lesionen los derechos adquiridos por terceros.

SECCIÓN III
DEL FIDUCIARIO

Artículo 24.- Concepto de fiduciario. Se entenderá como fiduciario a la persona jurídica autorizada por la presente 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.

Artículo 25.- Personas jurídicas facultadas a fungir como fiduciarios. 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, las administradoras 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 a esos fines por la Junta Monetaria.

Párrafo I.- Las administradoras de fondos de inversión establecidas de conformidad con la Ley sobre Mercado de Valores, su reglamento y normas complementarias, fungirán como fiduciarias únicamente respecto de los fondos de inversión que estén bajo su administración, guardando para ello el manejo separado de los patrimonios que administren.

Párrafo II.- Los intermediarios de valores establecidos de conformidad con la Ley sobre Mercado de Valores, su reglamento y normas complementarias, podrán fungir como fiduciarios únicamente respecto de las carteras que administren en los casos en que tales carteras se constituyan en fideicomisos.

Párrafo III.- Las personas jurídicas constituidas en la forma de sociedades de conformidad con las leyes de la República Dominicana, cuyo fin exclusivo sea fungir como fiduciarios, deberán registrarse en la Dirección General de Impuestos Internos, informar sobre el inicio de sus operaciones y cumplir con todas las disposiciones establecidas en el presente Capítulo, así como las que sean establecidas en el reglamento y normas complementarias que en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios deberá adoptar la Dirección General de Impuestos Internos para estos fines, correspondiendo a ese organismo la supervisión de esos fideicomisos, sin perjuicio de la supervisión que corresponda al tipo de entidad de que se trate.

Párrafo IV.- En el caso de que el uso del fideicomiso esté asociado a actividades vinculadas a oferta pública de valores y productos, la supervisión estará a cargo de la Superintendencia de Valores, acorde a lo establecido en el Párrafo I del Artículo 60 de la presente ley.

Artículo 26.- Pluralidad de fiduciarios. El o los fideicomitentes podrán designar varios fiduciarios para que, conjunta o sucesivamente, ejerzan sus funciones, indicando el orden y las condiciones en que deben operar o en que hayan de sustituirse según el caso. Cuando el acto constitutivo establezca que los fiduciarios deban actuar conjuntamente, se denominarán cofiduciarios. El número de fiduciarios siempre deberá ser impar y sus decisiones las tomarán por mayoría de los integrantes. El acto constitutivo deberá indicar a cuál de los fiduciarios se traspasarán los bienes para la conformación del patrimonio fideicomitido.

Artículo 27.- Atribuciones del fiduciario. El o los fiduciarios ejercen sobre el patrimonio fideicomitido dominio fiduciario, el cual le confiere plenas potestades, incluidas las de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que conforman dicho patrimonio fideicomitido, siempre que éstas sean ejercidas para el cumplimiento del fin o fines del fideicomiso, y con observancia de las limitaciones que se hubieren establecido en el acto constitutivo. El dominio fiduciario se ejerce a partir de la transferencia de los bienes objeto del fideicomiso, salvo disposición contraria establecida en el acto constitutivo, y hasta el término del fideicomiso.

Párrafo.- El o los fiduciarios sólo podrán disponer de los bienes fideicomitidos con arreglo a las estipulaciones contenidas en el acto constitutivo. Los actos de disposición que se suscriban en contravención de lo pactado o excediendo sus facultades, son anulables e inoponibles al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios. La acción en nulidad de dicho acto de disposición puede ser interpuesta por cualquiera de los fideicomisarios, el o los fideicomitentes y por otro de los fiduciarios en caso de pluralidad de los mismos. Dicha acción deberá ser ejercida dentro del plazo de dos (2) años, contados a partir del momento que se tenga el conocimiento del acto anulable.

Artículo 28.- Derechos del fiduciario. Son derechos de los fiduciarios:

a) Declinar su designación.

b) Cobrar una retribución por sus servicios, de acuerdo con lo estipulado en el acto constitutivo o lo dispuesto en esta ley.

c) Utilizar recursos del fideicomiso, conforme a lo previamente acordado en el acto constitutivo, con prudencia y diligencia, siguiendo las prácticas de un buen padre de familia para cubrir los gastos en que incurriere en la administración del patrimonio fideicomitido y en la realización de su finalidad, así como resarcirse de algún gasto en que haya incurrido a ese fin, siempre que el mismo esté debidamente justificado y documentado. En los casos en que el o los fiduciarios hayan adelantado recursos

propios para cubrir gastos del patrimonio fideicomitido, éstos tendrán derecho a reembolsarse con prioridad a cualquier distribución que correspondiere efectuar a los fideicomisarios o beneficiarios.

Artículo 29.- Obligaciones del fiduciario. Una vez aceptado el fideicomiso por el o los fiduciarios, éstos contraen las obligaciones siguientes:

a) Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitido, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley.

b) Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo.

c) Administrar el fideicomiso como un buen padre de familia, en interés único del o de los fideicomisarios, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos.

d) Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del fideicomiso y comunicarle al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, en base a los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el acto constitutivo.

e) Suministrar al o a los fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso.

f) No delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo, salvo los casos expresamente indicados en la presente ley o en el acto constitutivo.

g) Ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el fideicomiso, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra el o los fideicomisarios, en caso de ser necesarias.

h) Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente.

i) Pagar al fideicomisario en los plazos establecidos en el acto constitutivo del fideicomiso o, en caso de que no se establezcan, en plazos trimestrales, la renta neta de la propiedad en fideicomiso, cuando éste sea creado para pagar renta por período determinado.

j) Participar en la administración del fideicomiso cuando haya pluralidad de fiduciarios, e informar al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios de cualquier violación cometida por un cofiduciario, así como iniciar las acciones tendentes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por este último.

k) Llevar las cuentas y registros sobre la administración del fideicomiso conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas, y rendir cuentas al o a los fideicomitentes o al o a los fideicomisarios, conforme lo que prevea el acto constitutivo y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación, no menos de dos (2) veces al año.

l) Guardar el secreto fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del fideicomiso, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del fideicomiso, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley.

m) Proteger con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitidos, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión.

n) Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo.

ñ) Transferir los bienes del patrimonio fideicomitido al o a los fideicomitentes, o al o a los fideicomisarios al concluir el fideicomiso, según corresponda, o al fiduciario sustituyente en caso de sustitución o cese en sus funciones.

Párrafo I.- El fiduciario será considerado como sujeto obligado al cumplimiento de las normas de detección y prevención de lavados de activos, y en tal consideración queda sometido a las previsiones legales establecidas en los artículos 38 al 53 de la Ley contra el Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y Otras Infracciones Graves:

a) Cuando el fiduciario sea una administradora de fondos de inversión, la sanción administrativa por incumplimiento a las normas de prevención de lavado de activos será impuesta por la Superintendencia de Valores, conforme a los criterios establecidos en las disposiciones legales citadas en el presente párrafo. La apelación contra la decisión rendida por la Superintendencia de Valores será llevada por ante el Consejo Nacional de Valores en la forma y conforme a los plazos que la ley determine.

b) Cuando la infracción de que se trata sea cometida por una entidad de intermediación financiera, la sanción a imponer corresponderá de pleno derecho a la Superintendencia de Bancos, pudiendo la entidad de intermediación financiera como sujeto obligado ejercer los recursos que la ley pone a su alcance.

c) Cuando el fiduciario sea una sociedad comercial, la competencia sancionadora le corresponderá a la Dirección General de Impuestos Internos, y los recursos corresponderán al Ministerio de Hacienda en los plazos y condiciones que la ley contemple.

Artículo 30.- Régimen de rendición de cuentas del fiduciario. El fiduciario deberá rendir cuentas de su gestión al o a los fideicomisarios, y en su caso, al fideicomitente, según se establezca en el acto constitutivo de fideicomiso, y si éste nada dispone al efecto, deberá rendir cuentas al fideicomisario por lo menos dos (2) veces al año y al extinguirse el fideicomiso. El fiduciario informará, en dichas rendiciones de cuentas y con los detalles necesarios, a quien corresponda, de la percepción de rentas, frutos o productos, así como de cualquier operación de adquisición, liquidación, sustitución o inversión de bienes. El reporte de gestión debe contener por lo menos, los estados financieros del período respectivo y una relación de las inversiones que conforman el patrimonio fideicomitido. Esta relación debe incluir: tipo, plazo, monto de la inversión y rendimiento generado. Igualmente, debe señalarse la remuneración del o de los fiduciarios o tarifa administrativa, así como cualquier situación que haga prever el deterioro significativo de los activos objeto del fideicomiso, en particular en el caso que se trate de un contrato de inversión dirigida.

Párrafo I.- Si no se objetare la rendición de cuentas presentada por el fiduciario al fideicomisario o fideicomitente en el plazo establecido en el acto constitutivo de fideicomiso y, a falta de ello, dentro de un plazo de noventa (90) días desde su recibo, la rendición de cuentas se tendrá como tácitamente aceptada. Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuere en forma expresa o tácita, el fiduciario quedará libre de toda responsabilidad frente al fideicomitente y los fideicomisarios presentes o futuros por todos los actos ocurridos durante el período que abarque la rendición de cuentas. Sin embargo, tal rendición de cuentas o su aceptación no eximirán al fiduciario de responsabilidad por daños causados por su falta, negligencia o dolo en la administración del fideicomiso.

Párrafo II.- La rendición de cuentas es indelegable a terceras personas, por lo que corresponde al o a los fiduciarios rendir las cuentas comprobadas de sus actuaciones.

Artículo 31.- Operaciones prohibidas. Se considerarán operaciones prohibidas a los fiduciarios las siguientes:

a) Mezclar activos de un patrimonio fideicomitido con los propios.

b) Mezclar activos de un fideicomiso con los de otros fideicomisos.

c) Afianzar, avalar o garantizar de algún modo al o a los fideicomitentes o fideicomisarios el resultado del fideicomiso o las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes fideicomitidos.

d) Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitidos, en beneficio propio o de sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.

e) Otorgar préstamos con fondos provenientes de los fideicomisos en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.

f) Adquirir para su beneficio por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.

g) Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitidos respecto del cual tenga un interés propio, salvo autorización conjunta y expresa del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.

h) Delegar sus funciones, salvo en los casos expresamente indicados en la presente ley. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del fideicomiso.

Párrafo I.- En principio los fiduciarios no podrán estipularse como fideicomisarios. De llegar a coincidir tales calidades, el o los fiduciarios no podrán recibir los beneficios del fideicomiso en tanto la coincidencia subsista.

Párrafo II.- Serán consideradas como nulas las operaciones que se realicen en contravención de estas prohibiciones expresas, sin detrimento de las acciones por daños y perjuicios que pudieren resultar de la contravención de las mismas.

Párrafo III.- Con el propósito de evitar la utilización del fideicomiso por parte de los fiduciarios, para defraudar los intereses de terceros o con fines de evasión fiscal, los fiduciarios de que se traten deberán observar los aspectos siguientes:

a) Abstenerse de realizar cualquier acto, operación o negocio con cargo al patrimonio fideicomitido que lo coloque en situación de conflicto de interés con respecto al fideicomisario. A este fin, se entenderá como conflicto de interés toda situación o evento en que los intereses personales, directos o indirectos del fiduciario, sus accionistas y controladores, administradores, funcionarios, filiales y subsidiarias, se encuentren en oposición o competencia con los del fideicomiso, interfieran con sus deberes como administrador del patrimonio fideicomitido, o lo lleven a actuar por motivaciones diferentes al verdadero cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso.

b) Abstenerse de garantizar beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administre a título de fideicomiso, salvo en los casos de fideicomisos de oferta pública que cumplan con las características que al efecto establezca el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia de Valores, según su competencia, mediante norma de carácter general.

c) Acogerse al régimen fiscal establecido en la presente ley.

Artículo 32.- Régimen de responsabilidad del fiduciario. Los bienes del o de los fiduciarios no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos. No obstante, el o los fiduciarios serán responsables de los daños y perjuicios que provengan de faltas cometidas en el ejercicio de sus funciones, respondiendo en este caso con sus propios bienes por los daños causados.

Párrafo I.- Si los fiduciarios faltaren a sus deberes o ponen en peligro los intereses que les fueren confiados, el o los fideicomitentes o fideicomisarios pueden, si el acto constitutivo así lo estipula, sustituir al o a los fiduciarios. En caso de que el acto de fideicomiso no establezca esta facultad, el o los fideicomitentes o fideicomisarios, siempre que tengan sospechas fundadas de incumplimientos graves del o de los fiduciarios, podrán demandar en justicia el nombramiento de un fiduciario provisional o solicitar el reemplazo del o de los fiduciarios por cualquiera de las causas de remoción judicial contenidas en la presente ley. Si se comprueba que hubo de parte de cualquiera de los fiduciarios dolo, negligencia,

imprudencia, impericia o incumplimiento de las obligaciones contractuales, será responsable por la pérdida o deterioro de los fondos fiduciarios, debiendo reintegrar al patrimonio del fideicomiso el valor de lo perdido, más una indemnización por los daños y perjuicios, sin detrimento de la responsabilidad penal a que hubiere lugar.

Párrafo II.- Las funciones atribuidas a los fiduciarios son indelegables, por lo que éstos serán responsables frente al o a los fideicomitentes y fideicomisarios de las acciones u omisiones de los auxiliares y apoderados que bajo su responsabilidad realicen actos del fideicomiso.

Artículo 33.- Responsabilidad penal del fiduciario. Sin perjuicio de cualquier otro tipo de responsabilidad penal a la que de conformidad con la ley pudieren ser sometidos los miembros del Consejo de Administración, los directores, administradores o empleados del o de los fiduciarios, si le dieren al patrimonio fideicomitido a su cargo una aplicación diferente a la destinada o si en beneficio propio o de un tercero dispusieren, gravaren o perjudicaren los bienes fideicomitidos, serán pasibles de ser condenados por los tribunales penales competentes de la República, con multas de quinientos mil pesos (RD$500,000.00) a diez millones de pesos (RD$10,000,000.00) ajustables por inflación anual conforme reglamentariamente se determine y penas de tres (3) a diez (10) años de prisión.

Artículo 34.- Régimen de Responsabilidad en caso de pluralidad de fiduciarios. En caso de haber varios fiduciarios, éstos serán solidariamente responsables de la ejecución del fideicomiso, salvo que otra cosa se disponga en el acto constitutivo del fideicomiso de que se trate. No obstante, el que disienta de la mayoría o no haya participado en la decisión y ejecución, sólo será responsable de la ejecución llevada a cabo por sus cofiduciarios, en los siguientes casos:

a) Si delega indebidamente sus funciones.

b) Si aprueba, consiente o encubre una infracción al fideicomiso.

c) Si con culpa o negligencia, omite ejercer una vigilancia razonable sobre los actos de los demás.

d) Si no ejerce las acciones previstas en esta ley, tendentes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por el o los cofiduciarios.

Párrafo.- El fiduciario que sustituya a otro en el cargo no es responsable de los actos de su predecesor, excepto en los casos siguientes:

a) Si conoce y no informa al fideicomitente y al fideicomisario de bienes adquiridos ilícitamente por su predecesor y los mantiene dentro del patrimonio fideicomitido.

b) Si omite llevar a cabo las gestiones necesarias para constreñir al predecesor a que le entregue los bienes objeto del fideicomiso.

c) Si se abstiene de promover las diligencias conducentes a que su predecesor repare cualquier incumplimiento en que hubiere incurrido en su gestión.

Artículo 35.- Régimen de remuneración. El fideicomiso se presumirá siempre remunerado, salvo que en el acto constitutivo del fideicomiso se establezca expresamente que el fiduciario no recibirá remuneración por sus servicios. En ausencia de disposición, la remuneración será de 0.5% anual del valor del patrimonio neto y será exigible una vez el fiduciario haya rendido cuentas de su gestión y las mismas se tengan por aprobadas de conformidad con las disposiciones de la presente ley, pudiendo en este caso ser cobradas de los flujos del fideicomiso.

Párrafo I.- En el caso de pluralidad de fiduciarios, el porcentaje establecido en la parte capital del presente artículo, se distribuirá a prorrata o en partes iguales entre los mismos, siempre que nada se haya estipulado al respecto en el acto constitutivo, en cuyo caso la remuneración se distribuirá conforme a lo dispuesto en el mismo.

Párrafo II.- La falta de pago de las remuneraciones adeudadas por su actuación como fiduciario constituirá causa justificada para la renuncia del o de los fiduciarios, sin perjuicio del derecho que les asiste de cobrarse o reembolsarse de los fondos del fideicomiso, conforme las reglas establecidas precedentemente.

Artículo 36.- Remoción judicial del fiduciario. Los fiduciarios podrán ser removidos a solicitud del o de los fideicomitentes, el o los cofiduciarios, el o los fideicomisarios, o sus representantes o tutores legales por el Juzgado de Primera Instancia competente, si se produce alguna de las situaciones siguientes:

a) Si se comprueba en su contra dolo, negligencia, impericia o descuido en sus funciones como fiduciario, o cuando del manejo de sus otros negocios se desprenda una duda fundamentada de la buena gestión que pueda realizar el fiduciario.

b) Por la condena penal de cualquiera de los administradores o representantes legales de la entidad fiduciaria por la comisión de un delito o crimen.

c) Si falta a sus deberes o pone en peligro los intereses que les fueren confiados.

d) Cuando no acceda a entregar el inventario de los bienes objeto del fideicomiso, o si se negare a rendir cuentas al o a los fideicomitentes o fideicomisarios cuando corresponda.

e) Por inhabilidad pronunciada por autoridad competente o pérdida de alguna de las condiciones exigidas para el ejercicio de sus funciones.

f) Por disolución, quiebra, liquidación forzosa, o cualquier otro procedimiento equivalente.

Párrafo I.- En el curso del proceso, a petición del o los solicitantes o, de oficio, el juez podrá suspender las funciones del o de los fiduciarios y decidir el nombramiento de un fiduciario provisional que lo sustituya hasta tanto sea fallado definitivamente el caso. El fiduciario provisional podría ser confirmado en sus funciones concluido el proceso, o sustituido por otro fiduciario de conformidad con las reglas de sustitución contenidas en el presente capítulo.

Párrafo II.- Los fiduciarios podrán ser removidos por el o los fideicomitentes, sin necesidad de acudir al Juzgado de Primera Instancia, cuando éstos se hubieran reservado dicha facultad en el acto constitutivo.

Artículo 37.- Renuncia judicial del fiduciario. Sin perjuicio de las facultades de renuncia que puedan ser establecidas en el acto constitutivo del fideicomiso, los fiduciarios sólo podrán renunciar por las causas siguientes:

a) Cuando el o los fideicomisarios no pudieren recibir o se negaren a recibir las prestaciones o bienes de acuerdo con el acto constitutivo del fideicomiso.

b) Cuando el o los fideicomitentes, sus causahabientes, o el o los fideicomisarios, en su caso, se negaren a pagar las compensaciones estipuladas a favor del o de los fiduciarios.

c) Cuando los bienes o derechos dados en fideicomiso no tuvieren el rendimiento suficiente para cubrir su compensación, en los casos en que la remuneración deba ser pagada de esa forma.

Párrafo I.- En los casos anteriores, la renuncia del o de los fiduciarios deberá ser presentada por ante el Juzgado de Primera Instancia competente, el cual deberá decidir sobre la aceptación o no de la misma, previa notificación a la Dirección General de Impuestos Internos, o la Superintendencia de Valores, o la Superintendencia de Bancos, según aplique en función del tipo de entidad que ejerza la fiducia.

Párrafo II.- En todos los casos de renuncia del o de los fiduciarios, los mismos tendrán el deber de mantenerse en sus funciones hasta tanto no hayan sido debidamente nombrados sus sustitutos provisionales o definitivos, de conformidad con lo previsto en esta Sección III.

Artículo 38.- Quiebra o liquidación forzosa del fiduciario. Ante la quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente del fiduciario, los bienes constituidos en fideicomiso no entrarán en la masa de la quiebra. Sólo serán devueltos al fideicomitente, al fideicomisario o a sus herederos respectivos, según haya sido estipulado en el acto constitutivo del fideicomiso, cuando no haya posibilidad de designar otro fiduciario. A quienes tengan legítimo interés, les asiste el derecho de identificar y rescatar los bienes y derechos existentes que pertenezcan al patrimonio fideicomitido, en cualquier estado del proceso de quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente.

Párrafo.- En caso de pluralidad de fiduciarios, la quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente del fiduciario que tenga la titularidad de los bienes que integran el patrimonio fideicomitido, implicará el traspaso de dichos bienes a otro de los fiduciarios según lo determine el o los fideicomitentes o fideicomisarios. La quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente a cualquiera de los otros fiduciarios sólo implicará su sustitución mediante los mecanismos establecidos en el presente Capítulo.

Artículo 39.- Procedimiento de sustitución de fiduciario en caso de renuncia o remoción. En el acto constitutivo del fideicomiso, el o los fideicomitentes podrán designar uno o más sustitutos para que reemplacen a aquellos fiduciarios que no acepten o cesen en sus funciones por cualquiera de las causas previstas en esta ley. Si por cualquier causa faltaren el o los fiduciarios, el nombramiento de sus sustitutos será hecho por el o los fideicomitentes o sus representantes o tutores legales y en defecto de éstos, por el Juzgado de Primera Instancia competente, a solicitud del o de los cofiduciarios o a solicitud del o de los fideicomisarios o sus representantes o tutores legales.

Párrafo.- En caso de que el o los fiduciarios sean sustituidos por las causales previstas en el acto constitutivo del fideicomiso o en la presente ley, los bienes que conforman el fideicomiso deberán ser entregados legal y físicamente, en los casos en que aplique, al sustituto en los mismos términos determinados en el acto de constitución.

SECCIÓN IV
DEL FIDEICOMISARIO O BENEFICIARIO

Artículo 40.- Concepto de fideicomisario o beneficiario. Se entenderá por fideicomisario o beneficiario, la persona física o jurídica a favor de quien el o los fiduciarios administran los bienes dados en fideicomiso.

Artículo 41.- Designación de fideicomisario o beneficiario. El o los fideicomitentes podrán designar varios fideicomisarios para que reciban simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso. El o los fideicomitentes pueden ser designados fideicomisarios o uno de los fideicomisarios en el acto constitutivo de fideicomiso. En principio, los fiduciarios no podrán ser designados fideicomisarios, salvo la excepción dispuesta en el Párrafo I del Artículo 31. A falta de estipulación contraria en el acto constitutivo del fideicomiso, en el evento de faltar o ante la renuncia del o de los fideicomisarios designados y, no existiendo fideicomisarios sustitutos o continuadores jurídicos, se tendrán como fideicomisarios a los sucesores de éstos. En caso de ausencia de sucesores todos los fideicomisarios originariamente designados, se tendrán como fideicomisarios al o a los fideicomitentes.

Párrafo.- En caso de que los fideicomisarios o beneficiarios no puedan ser determinados al momento de formalizarse el fideicomiso, deberá expresarse en el acto constitutivo todas las circunstancias y elementos necesarios, a los fines de que se pueda proceder posteriormente a su identificación dentro del plazo de duración del fideicomiso.

Artículo 42.- Formalidades para la designación del fideicomisario o beneficiario. El acto constitutivo del fideicomiso deberá individualizar al o a los fideicomisarios o beneficiarios, quienes pueden o no existir al tiempo del otorgamiento del acto constitutivo del fideicomiso. En este último caso deberán constar los datos que permitan su individualización futura o contener por lo menos los criterios para determinar los requisitos exigibles a los fideicomisarios o beneficiarios. En el caso de persona física que no haya nacido al momento de la constitución del fideicomiso, bastará que nazca viva y viable para que su designación se haga efectiva, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones que pudieren haber sido estipuladas en el acto constitutivo del fideicomiso o de lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 43.- Derechos del fideicomisario o beneficiario. A los fideicomisarios o beneficiarios les corresponderán las facultades siguientes:

a) Ejercer determinados derechos directamente sobre los bienes afectados, de conformidad con lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso.

b) Exigir la rendición de cuentas al o a los fiduciarios en los casos en que ésta haya sido indicada en el acto constitutivo, de conformidad con la forma establecida en el mismo o la prevista en la presente ley.

c) Pedir la remoción del o de los fiduciarios de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.

d) Ejercer la acción en responsabilidad contra el o los fiduciarios.

e) Atacar la validez de los actos que se cometan en su perjuicio, siempre que hayan sido cometidos con negligencia, mala fe o en exceso de las facultades del o de los fiduciarios, pudiendo reivindicar al patrimonio fideicomitido los bienes que a consecuencia de estos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso, sin perjuicio de los derechos del tercero adquiriente de buena fe que haya adquirido dichos bienes a título oneroso y por un precio no irrisorio.

f) Exigir al o a los fiduciarios los beneficios que del patrimonio fideicomitido se generen o el capital mismo, según se estipule en el acto constitutivo o en la presente ley.

g) Requerir al o a los fideicomitentes o, de ser el caso, a sus causahabientes, que se integren al patrimonio fideicomitido los bienes que según el acto constitutivo deban conformar dicho patrimonio.

h) Otros derechos que se determinen en el acto constitutivo o reglamentariamente, con fines de transparentar la operación de fideicomiso que se trate.

Artículo 44.- Pluralidad de fideicomisarios o beneficiarios. Se podrán designar dos (2) o más fideicomisarios que gocen de sus derechos en forma conjunta o sucesiva.

Párrafo I.- En caso de designación conjunta, salvo disposición en contrario, se repartirán los beneficios obtenidos en partes iguales. Para el caso en que alguno de los fideicomisarios designados en forma conjunta no acepte, no llegue a existir o no pueda ser identificado, los beneficios que éstos debieran percibir se repartirán por partes iguales entre los demás fideicomisarios, o los recibirá íntegramente el otro fideicomisario en caso de que sólo quedare uno, salvo otra disposición en el acto constitutivo del fideicomiso. Pueden también designarse fideicomisarios sustitutos para el caso de la no aceptación.

Párrafo II.- En caso de designación sucesiva, el fideicomiso se constituirá en beneficio de varias personas que sucesivamente deban sustituirse, por la muerte de la anterior o por otro evento, lo cual debe ser especificado en el acto constitutivo.

Párrafo III.- Cuando sean dos (2) o más fideicomisarios y deba consultarse su voluntad, u obtener su aprobación, las decisiones se tomarán por mayoría de votos. En caso de empate, si fuere posible, decidirá el o los fideicomitentes, y de lo contrario decidirá el o los fiduciarios. Todo ello sin perjuicio de lo que al efecto determine el acto mismo de constitución del fideicomiso.

SECCIÓN V
RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE AL FIDEICOMISO

Artículo 45.- Impuestos sobre constitución, modificación o revocación de fideicomiso. 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 y a ser establecidas por las mismas, debiendo estas tarifas de registro ser fijas, y no 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.

Artículo 46.- 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 fideicomitido, 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, dada la condición particular de los fideicomisos de oferta pública, éstos 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 la Ley No.11-92, de fecha 16 de mayo del año 1992, que crea el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones.

Párrafo I.- Una vez conformado el patrimonio fideicomitido y transferidos los bienes y derechos que componen el mismo, el traspaso ulterior de éstos como consecuencia de una sustitución del o de los fiduciarios, o bien por la restitución de los bienes fideicomitidos al o a los fideicomitentes, o el traspaso a los fideicomisarios según aplique, 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 de registro.

Párrafo II.- 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 a los que se refiere la parte capital de este artículo. Cuando bajo las instrucciones dadas por el o los fideicomitentes mediante acto auténtico en ocasión de un fideicomiso de planificación sucesoral se hubiere dispuesto la entrega de los bienes fideicomitidos o las rentas derivadas de la liquidación de éstos, a favor de los sucesores o causahabientes y legatarios del o de

los fideicomitentes tras su muerte, o siempre que, tras la extinción del fideicomiso, los bienes fideicomitidos deban ser devueltos a los causahabientes del fideicomitente al haber éste fallecido, la transmisión de dichos bienes o rentas estará sujeta al pago de impuestos cuyas tasas serán iguales a la tasa establecida por la ley para las sucesiones.

Párrafo III.- Para los fines indicados en el párrafo que antecede, se tomará en consideración el valor de los bienes involucrados al momento de la transmisión a los beneficiarios o causahabientes de que se trate. Los montos a pagar estarán sujetos a las penalidades por mora e intereses indemnizatorios previstos por la ley, los cuales tomarán efecto a partir de los plazos legales para fines de declaraciones sucesorales.

Artículo 47.- Impuesto sobre la renta. Las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio fideicomitido, 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 sobre bienes inmuebles que formen parte de esos activos, y los impuestos sobre las ganancias de capital producto de la enajenación de activos de capital, pagaderos en la forma prevista en el Párrafo II del presente artículo.

Párrafo I.- 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, y 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 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.

Párrafo II.- El o los fiduciarios serán responsables de realizar los pagos que correspondan por dichos conceptos ante la Administración Tributaria, debiendo exigir el reembolso de cualquier pago realizado en dicho sentido al o a los fideicomitentes o fideicomisarios, según se haya previsto en el acto constitutivo del fideicomiso, o en cambio, teniendo derecho a obtener dicho pago con cargo al patrimonio fideicomitido. No obstante lo anterior, dada la condición particular de los fideicomisos de oferta pública, éstos estarán exentos del pago de cualquier impuesto sobre bienes inmuebles, activos y sobre las ganancias de capital producto de la enajenación de éstos.

Párrafo III.- 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. Sin perjuicio de la posibilidad de distribuir los rendimientos antes referidos de manera periódica o en cualquier momento conforme prevea el acto constitutivo del fideicomiso, será obligación de todo fiduciario, salvo para el fideicomiso para fines sucesorales y los que tengan como objetivo la emisión de títulos valores, al cierre del año fiscal que terminará al treinta y uno (31) de diciembre de cada año calendario, distribuir en beneficio de los fideicomisarios los rendimientos que estuvieren acumulados a dicha fecha, desde la última distribución de rendimientos que se hubiere efectuado, y declarar e ingresar a la Administración Tributaria los impuestos que estuvieren a su cargo.

Párrafo IV.- En la enajenación de activos de capital por parte del fiduciario, el impuesto a las ganancias de capital será determinado y pagado por dicho fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitido 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. Salvo que se trate de activos de capital adquiridos por el fiduciario con fondos del patrimonio fideicomitido, el valor de adquisición o producción del bien de que se trate, a los fines de determinar la ganancia de capital sujeta a impuesto, será el valor de adquisición o producción del bien para el fideicomitente que haya aportado el mismo, determinado al momento de dicho aporte al patrimonio fideicomitido. Este valor de adquisición o producción, así como el valor de todo activo de capital que forme parte de uno cualquiera de los patrimonios fideicomitidos, deberá registrarse en una cuenta de capital establecida para cada uno de dichos patrimonios por el fiduciario.

Párrafo V.- Para fines del párrafo que antecede, no serán considerados activos de capital, los bienes aportados por el fideicomitente que no hayan constituido activos de capital bajo la definición dada al tenor del referido Artículo 289 del Código Tributario. Asimismo, no estarán gravadas con el impuesto sobre las ganancias de capital las enajenaciones hechas por el fiduciario de unidades habitacionales de bajo costo, producto del desarrollo de proyectos inmobiliarios con cargo al patrimonio fideicomitido. Tampoco estarán sujetas al impuesto sobre las ganancias de capital, las enajenaciones de activos de capital realizadas por el fiduciario a título gratuito, dando cumplimiento a las instrucciones contenidas en el acto constitutivo de fideicomiso. El activo de capital enajenado se reputará como ingreso en especie del beneficiario del mismo sujeto al impuesto sobre la renta, salvo se trate de una distribución en especie a favor de los sucesores del fideicomitente u otros fideicomisarios en ocasión de un fideicomiso de planificación sucesoral, en cuyo caso la transmisión de los bienes de que se trate estará sujeta al pago de impuestos cuyas tasas serán iguales a la tasa establecida por la ley para las sucesiones.

Artículo 48.- Registro nacional de contribuyentes especial de fideicomiso. La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) deberá dotar a los fideicomisos de un número de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) especial y formulario de Comprobante Fiscal especial, a fin de que éstos puedan cumplir con sus obligaciones materiales y formales, según aplique de conformidad con lo dispuesto en la ley y en los reglamentos de aplicación.

Artículo 49.- Régimen normativo de suministro de información. La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) creará un régimen normativo de información que deberán cumplir los fiduciarios como administradores de los fideicomisos de cualquier clase o tipo. La modalidad, detalles y plazos a cumplir deberán ser determinados mediante norma general por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

SECCIÓN VI
RÉGIMEN DE NULIDADES, PROHIBICIONES Y TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO

Artículo 50.- Régimen de nulidades del fideicomiso. Será nulo el fideicomiso que se constituya sin los requerimientos de forma y de fondo relativos al acto constitutivo del fideicomiso, conforme a lo dispuesto en la presente ley. Será nulo, igualmente, el fideicomiso que carezca de objeto o causa; que tenga un objeto o causa ilícita; o, que sea celebrado por 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.

Artículo 51.- Fideicomisos prohibidos. 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 fideicomitidos.

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 presente ley.

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 esta ley.

Artículo 52.- Extinción del fideicomiso. El fideicomiso se extinguirá por la verificación de una 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 presente 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 esta 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 fideicomitido, 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.

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.

Artículo 53.- Publicidad de la extinción del fideicomiso. Para que la extinción del fideicomiso produzca efectos con respecto a los terceros, se cumplirán formalidades de publicidad similares a las exigidas para su constitución, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Artículo 54.- Destino de los bienes fideicomitidos a la terminación del fideicomiso. 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.

Párrafo.- Si el o los fiduciarios no cumplieren con la obligación de transferir los bienes fideicomitidos, la parte con derecho a recibirlos puede demandar la transferencia de los mismos y reclamar los daños y perjuicios que la omisión del o de los fiduciarios le hubiere causado.

SECCIÓN VII
MODALIDADES DE FIDEICOMISO Y CREACIÓN DE UNA VENTANILLA ÚNICA PARA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 55.- Fideicomiso de planificación sucesoral. Podrá utilizarse la figura del fideicomiso a los fines de planificación sucesoral, estando el mismo regido por lo dispuesto en la presente ley y, en las leyes aplicables a la materia vigente en la República Dominicana. La fiducia correspondiente a esta modalidad podrá ser ejercida por las personas jurídicas a las que se refiere el Artículo 25 de la presente ley y estará regulada y supervisada por las instancias determinadas para cada caso.

Párrafo I.- Una vez constituido el fideicomiso, conforme a lo dispuesto en la presente ley, el o los fideicomitentes podrán instrumentar con posterioridad a la constitución del mismo, las instrucciones al o a los fiduciarios sobre los actos de administración y disposición, y la distribución de los beneficios derivados de los bienes fideicomitidos en beneficio de sus sucesores o causahabientes y legatarios tras el fallecimiento del fideicomitente. El acto contentivo de dichas instrucciones se reputará una modificación al acto constitutivo del fideicomiso, por lo que sólo podrá ser realizado en los casos de fideicomisos revocables.

Párrafo II.- Para fines de inscripciones o registro del acto por ante el Registro Civil, aplicarán únicamente las tasas previstas para contratos sin cuantía. Con posterioridad a dicho registro, una copia certificada de este acto deberá ser registrada en el Registro Mercantil. Cuando se trate de entidades de intermediación financiera, éstas deberán notificar dicha inscripción a la Superintendencia de Bancos. Si se trata de administradoras de fondos o intermediarios de valores deberán remitir la referida inscripción a la Superintendencia de Valores.

Párrafo III.- Legítima Hereditaria. Los fideicomisos utilizados para fines de planificación sucesoral, no podrán en ningún momento afectar la reserva legal hereditaria establecida en los artículos 913 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana, mientras dichas disposiciones estén vigentes. Esta violación conlleva la nulidad, únicamente, de las disposiciones del fideicomiso que violen la reserva legal hereditaria, debiendo simplemente exigirse la reducción correspondiente en la proporción que exceda la porción disponible.

Párrafo IV.- La disposición de los bienes del o de los fideicomitentes mediante la constitución de fideicomiso, en cualquier proporción, no implicará una violación a la legítima hereditaria en tanto la distribución de dichos bienes, o de las rentas que generen los mismos, beneficien a los herederos reservatarios del fideicomitente en las proporciones previstas en el Artículo 913 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana. En caso de violación a estas reglas, al tiempo de abrirse la sucesión, los herederos reservatarios del fideicomitente o sus causahabientes pueden exigir la reducción de la parte que exceda a la porción disponible, de conformidad con lo establecido en el Artículo 920 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana.

Artículo 56.- Fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos. Se refiere a aquellos fideicomisos sin fines de lucro cuyo objeto sea el mantenimiento y preservación de patrimonios culturales, tales como museos, o la promoción y fomento de la educación, o la ejecución de labores filantrópicas de cualquier tipo, entre otros. Estos fideicomisos tendrán el mismo tratamiento fiscal que las asociaciones sin fines de lucro. La fiducia correspondiente a esta modalidad podrá ser ejercida por las personas jurídicas a las que se refiere el Artículo 25 de la presente ley, y estará regulada y supervisada por las instancias determinadas para cada caso.

Párrafo I.- El o los fideicomitentes deberán instrumentar este tipo de fideicomiso por acto constitutivo, conforme a lo dispuesto en la presente ley. Para fines de inscripciones o registro de este acto por ante el Registro Civil, aplicarán únicamente las tasas previstas para contratos sin cuantía. Con posterioridad a dicho registro, una copia certificada de este acto deberá ser registrada en el Registro Mercantil. Cuando se trate de entidades de intermediación financiera éstas deberán notificar dicha inscripción a la Superintendencia de Bancos. Si se trata de administradoras de fondos o intermediarios de valores, estas entidades deberán remitir la referida inscripción a la Superintendencia de Valores.

Párrafo II.- No obstante lo establecido en el literal g) del Artículo 13 de la presente ley, los fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos podrán establecerse por tiempo indefinido. La extinción de los mismos deberá ser pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia competente, a solicitud de parte interesada y con calidad para solicitarla.

Artículo 57.- Fideicomiso inversión. Es la modalidad de 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 de fideicomiso solamente podrá ser administrado por las administradoras de fondos de inversión y los intermediarios de valores facultados para la administración de cartera.

Párrafo I.- Se entenderá que las administradoras de fondos de inversión establecidas de conformidad con la Ley sobre Mercado de Valores, fungirán como fiduciarias respecto de los fondos de inversión que estén bajo su administración, cada uno de los cuales deberá constituirse como un patrimonio fideicomitido independiente del patrimonio de la administradora, de acuerdo a la normativa vigente en el mercado de valores. Estos patrimonios fideicomitidos recibirán el mismo tratamiento fiscal que los fideicomisos de oferta pública de valores.

Párrafo II.- Los intermediarios de valores que estén facultados a la administración de cartera, establecidos de conformidad con la Ley sobre Mercado de Valores y su normativa, podrán fungir como fiduciarios respecto de las carteras que administren en los casos en que tales carteras se constituyan en fideicomisos.

Párrafo III.- Para fines de inscripciones o registro del acto constitutivo correspondiente por ante el Registro Civil, aplicarán las tasas previstas. Con posterioridad a dicho registro, una copia certificada de este acto deberá ser registrada en el Registro Mercantil, debiéndose notificar la referida inscripción a la Superintendencia de Valores.

Artículo 58.- Fideicomiso de inversión inmobiliaria y de desarrollo inmobiliario. Los fideicomisos de inversión inmobiliaria 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. Este tipo de fideicomiso podrá ser administrado por las personas jurídicas a las que se refiere el Artículo 25 de la presente ley, estará regulado y supervisado por las instancias establecidas para cada caso y le serán aplicables los Párrafos I y II del artículo que antecede.

Párrafo.- Para fines de inscripciones o registro del acto constitutivo correspondiente por ante el Registro Civil, aplicarán las tasas previstas. Con posterioridad a dicho registro, una copia certificada de este acto deberá ser registrada en el Registro Mercantil, debiéndose notificar la referida inscripción a la Superintendencia de Valores.

Artículo 59.- Tramitación de documentos para los proyectos de construcción de viviendas. El Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, los ayuntamientos y otros organismos públicos que intervengan directa o indirectamente en la aprobación de los planos y estudios, en el otorgamiento de licencias y permisos, entre otras actuaciones administrativas indispensables para el desarrollo y la construcción de viviendas sujetas al régimen hipotecario reguladas por la presente ley, deberán facilitar, coordinar y acordar entre sí los requerimientos a cumplir por el solicitante, los plazos en los cuales pueden realizar los estudios y las verificaciones correspondientes e identificar el área y el personal que en sus instituciones serán responsables de la aprobación y cumplimiento de su tramitación, de modo que puedan interactuar entre sí y cumplir con las respectivas actuaciones de forma eficiente y ágil.

Párrafo I.- Mediante la presente ley todos los organismos públicos, gobiernos municipales y demás entes gubernamentales que intervengan directa o indirectamente en la aprobación de los planos y otorgamiento de licencias, permisos, aprobaciones de estudios, entre otros, indispensables para el desarrollo y la construcción de viviendas, deberán facilitar, coordinar y acordar con el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, los requerimientos a cumplir por el solicitante, los plazos en los cuales pueden realizar los estudios y verificaciones correspondientes e identificar el área y el personal de contacto en sus instituciones que será responsable de la aprobación y cumplimiento del trámite a su cargo, de modo que el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones pueda administrar y otorgar en forma eficiente y ágil respuesta en torno a una solicitud recibida.

Párrafo II.- El Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones tendrá el deber de controlar la calidad de ejecución y el cumplimiento de los plazos y procesos acordados, los cuales hará públicos en una resolución en la que se detallarán la totalidad de requerimientos a cumplir por los solicitantes para la recepción de sus expedientes y el plazo en el cual

otorgará respuesta definitiva sobre la evaluación que en forma paralela realizarán bajo su coordinación, todos los actores que intervengan, previo a la aprobación o rechazo del desarrollo y construcción de un proyecto de viviendas, por lo que:

a) Coordinará delegando en todas las entidades de intermediación financiera del país la recepción y distribución de las tasas e impuestos que le corresponden a cada uno de los actores que intervengan, de manera tal que el solicitante realizará en uno cualquiera de los intermediarios antes referidos un sólo pago.

b) Creará un sistema de información general, tanto en el ámbito urbano como rural, debiendo contar con una red de oficinas satélites o módulos ubicados en la común cabecera de cada provincia o donde resulte indispensable, las cuales alimentarán la red informática y de tramitación física que llevará el control de cada solicitud, pudiendo de inmediato o en el momento en que lo estime oportuno extender el uso y la prestación de este servicio mediante la ventanilla única, a todos los tipos de desarrollo de proyectos inmobiliarios públicos o privados en el país.

c) Velará por la óptima calidad de los materiales de construcción debiendo realizar una categorización de los mismos y un registro público de materiales de construcción aprobados para el uso y desarrollo de viviendas en el país, información esta última que se reputará pública en función de su responsabilidad como ente estatal y sujeto al cumplimiento de los mejores estándares para la protección de los derechos del consumidor en materia de construcción.

d) Publicará en medios electrónicos, o si lo estima necesario en otros medios de difusión, las estadísticas de aprobación y desarrollo de proyectos de construcción de viviendas por provincias, por tipo de vivienda de que se trate, con la información requerida reglamentariamente sobre las unidades a ser desarrolladas. Dicha publicación se realizará por lo menos cuatrimestralmente.

Párrafo III.- Los empleados y funcionarios de las dependencias y entes que intervengan en este proceso de aprobación, que por su negligencia o imprudencia no cumplan con sus funciones, ni respeten los plazos de entrega de los resultados de las evaluaciones a su cargo, comprometerán su responsabilidad y serán pasibles de la imposición de sanciones administrativas en función de las leyes, reglamentos y normas administrativas que crean y rigen las instituciones en las cuales presten servicios, sin perjuicio de las indemnizaciones y sanciones que pudieran ser pronunciadas en su contra por los órganos competentes como resultado de acciones legales civiles o penales que realicen terceros al amparo de la legislación vigente.

Párrafo IV.- El plazo en el cual se otorgará respuesta definitiva sobre la evaluación de proyecto de todos los actores que intervengan en forma paralela bajo la coordinación del Ministerio de Obras Públicas, no podrá ser mayor a los noventa (90) días, contados a partir del depósito de la solicitud correspondiente.

Artículo 60.- 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 fideicomitido, el cual podrá estar constituido por las modalidades de fideicomiso a las que se refiere esta sección. Este tipo de fideicomiso podrá ser realizado por las entidades indicadas en el Artículo 25 de la presente ley.

Párrafo I.- El uso del fideicomiso en actividades vinculadas a oferta pública de valores y productos, en adición a las disposiciones de la presente ley, estará sujeto a la Ley sobre Mercado de Valores, su reglamento y normativa complementaria, así como a la supervisión de la Superintendencia de Valores.

Párrafo II.- La emisión de valores de fideicomiso de que trata este artículo y la inversión por parte de los fondos de pensiones en este tipo de valores de oferta pública, estará sujeta al Régimen de Autorización establecido en la Sección VIII del Capítulo II de la presente ley.

Artículo 61.- Fideicomiso en garantía. En el fideicomiso en garantía los bienes integrados en el patrimonio fideicomitido están destinados a asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones, concertadas o por concertarse, a cargo del fideicomitente o de un tercero. El fideicomisario, en su calidad de acreedor, puede requerir al fiduciario la ejecución o enajenación de acuerdo al procedimiento establecido en el acto constitutivo. El fideicomiso en garantía sólo disfrutará de los beneficios fiscales establecidos por esta ley para los fideicomisos de oferta pública cuando éste se constituya como garantía de una emisión de oferta pública de valores y productos realizada por el fideicomitente o un tercero.

Artículo 62.- Otras clases de fideicomiso. En adición a las modalidades de fideicomiso descritas en la presente Sección, se podrán constituir otras clases de fideicomisos, los cuales estarán sujetos a las disposiciones de la presente ley, las leyes vigentes en la República Dominicana y de las demás normas que emitan los órganos supervisores competentes.

SECCIÓN VIII
RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA DE FIDEICOMISO E INVERSIÓN POR PARTE DE LOS FONDOS DE PENSIONES

Artículo 63.- Disposición general. La emisión de valores de oferta pública con cargo a fideicomisos previamente constituidos conforme a lo establecido en la presente ley, en lo adelante denominados valores de fideicomiso, estará regulada por las disposiciones de la Ley sobre Mercado de Valores, su reglamento, normativa complementaria, así como por las disposiciones establecidas en esta sección. 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, aplicarán en adición y de manera previa, las establecidas en esta sección, en lo atinente al Régimen de Autorizaciones de la Superintendencia de Bancos.

Párrafo.- Tanto la Superintendencia de Bancos como la Superintendencia de Valores deberán elaborar, respectivamente, el reglamento o procedimiento abreviado que regirá para la aprobación de la emisión de valores respaldados en fideicomisos de oferta pública, los cuales deberán ser aprobados por la Junta Monetaria y el Consejo Nacional de Valores, respectivamente, dentro de un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Artículo 64.- Régimen de autorización general en la Superintendencia de Bancos. La 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 en la que se especifiquen las informaciones que fueren requeridas al efecto en el reglamento al que se refiere el párrafo del Artículo 63 que antecede. La Superintendencia de Bancos dispondrá de un plazo de treinta (30) días calendarios, 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.

Artículo 65.- Régimen de autorización abreviado en la Superintendencia de Bancos. Cuando la entidad de intermediación financiera de que se trate sea un emisor especializado, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 68 de la presente ley, la Superintendencia de Bancos tendrá un plazo de hasta quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud sustentada en toda la documentación requerida al efecto, para pronunciarse sobre el particular. Si el dictamen es favorable, la Superintendencia de Bancos registrará la emisión de los valores, de lo cual se dejará constancia en el respectivo certificado de inscripción, que se entregará a la entidad de intermediación financiera de que se trate.

Párrafo I.- La Superintendencia de Bancos podría disponer de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles, para ponderar aquellos casos que requieran de una evaluación más exhaustiva y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

Párrafo II.- Transcurridos los plazos previstos, sin que la Superintendencia de Bancos se haya pronunciado sobre el particular, se considerará que el silencio de dicho organismo equivale a la aprobación de la solicitud de autorización de que se trate.

Artículo 66.- Régimen de autorización general en la Superintendencia de Valores. La entidad de intermediación financiera o cualquier otra de las sociedades definidas en el Artículo 25 de la presente ley, que se proponga emitir valores de fideicomisos, deberá remitir a la Superintendencia de Valores una solicitud de autorización y registro en la que se especifiquen las informaciones que fueren requeridas al efecto, según determine reglamentariamente dicho organismo conforme lo establecido en el párrafo del Artículo 63. En el caso de una entidad de intermediación financiera, este proceso podrá ser iniciado concomitantemente con el gestionado ante la Superintendencia de Bancos. La Superintendencia de Valores deberá responder la indicada solicitud de autorización dentro del plazo de treinta (30) días establecido por ley para estos fines en el Párrafo III del Artículo 6 de la Ley sobre Mercado de Valores. Dicho plazo se contará a partir de la recepción de la información requerida completa. En caso de que emita un dictamen favorable, la Superintendencia de Valores registrará la emisión de los valores, de lo cual dejará la constancia respectiva, que se entregará a la entidad de que se trate.

Artículo 67.- Régimen de autorización abreviado en la Superintendencia de Valores. Cuando la entidad de intermediación financiera o sociedad anónima de que se trate, sea un emisor especializado, de acuerdo a lo definido en el Artículo 68 de la presente ley, la Superintendencia de Valores tendrá un plazo de hasta quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud de autorización y registro en la que se adjuntan todas las informaciones que fueren requeridas al efecto, según se determine reglamentariamente conforme a lo establecido en el párrafo del Artículo 63 de la presente ley, a los fines de pronunciarse sobre el particular. Si la considera favorable, la Superintendencia de Valores inscribirá la emisión de los valores aprobados en el Registro del Mercado de Valores y Productos, de lo cual se dejará constancia en la respectiva resolución de inscripción, que se entregará a la entidad de que se trate.

Párrafo I.- La Superintendencia de Valores podrá disponer de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles, para ponderar aquellos casos que requieran de una evaluación más exhaustiva y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

Párrafo II.- En caso de que la Superintendencia de Valores no se pronuncie respecto de la solicitud de autorización de oferta pública del valor de fideicomiso de que se trate dentro de los plazos previstos, y se hubieren obtenido las demás autorizaciones que pudieran ser requeridas por ley, se considerará que el silencio de dicha Superintendencia de Valores equivale a la aprobación del valor de que se trate, debiendo ésta ser inscrita en el registro, sujeto al depósito de las certificaciones de aprobaciones de las demás autoridades, según aplique, y a la presentación del acuse de recibo de la Superintendencia de Valores.

Artículo 68.- Emisores especializados. Para los efectos de esta ley, serán considerados Emisores Especializados, sociedades anónimas legalmente constituidas, incluyendo las entidades de intermediación financiera regidas por la Ley Monetaria y Financiera, y las entidades con leyes especiales autorizadas a emitir valores de oferta pública, siempre que en ambos casos y previamente, hayan obtenido las certificaciones respectivas de la Superintendencia de Bancos y de la Superintendencia de Valores, según aplique, que las acrediten como tales, en base a los criterios que para esos fines se establezcan reglamentariamente, tomando en cuenta básicamente la solvencia del emisor y su experiencia en materia de emisión de oferta pública.

Párrafo.- El Régimen de Autorización Abreviado establecido en los artículos 65 y 67 que anteceden, sólo les será aplicable a los Emisores Especializados previamente certificados como tales, por los organismos correspondientes.

Artículo 69.-Inversión por parte de los Fondos de Pensiones. Se incluirán como parte de los instrumentos financieros a los que se refiere el Artículo 97 de la Ley que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social, 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 éstos emitidos por el fiduciario con cargo al patrimonio fideicomitido, o por terceros con la garantía de patrimonios fideicomitidos, por lo que los recursos de los fondos de pensiones podrán ser invertidos en dichos instrumentos, sujeto a las disposiciones de la citada Ley No. 87-01, sus normas complementarias y las establecidas en el presente artículo.

Párrafo I.- La Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión (CCRLI) deberá, en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de la presente ley, dictar una resolución en la que se establezcan las condiciones y parámetros mínimos a que estarán sujetas las inversiones de los recursos de los fondos de pensiones en las cuotas y valores a los que se refiere la presente ley. Dicha resolución deberá publicarse en un diario de circulación nacional dentro de los tres (3) días calendarios de su aprobación por parte de la CCRLI y, de manera permanente, en los medios electrónicos a su disposición.

Párrafo II.- Los emisores interesados en que estos valores 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 (CCRLI) con sede en la Superintendencia de Pensiones, en base a los requerimientos establecidos en la normativa indicada en el Párrafo I que antecede. Las instancias correspondientes que tienen a su cargo la Evaluación y Recomendación Técnica de estas solicitudes, tendrán un plazo de hasta diez (10) días hábiles, contados a partir de la recepción de toda la documentación requerida, para presentar la misma a la referida Comisión Clasificadora. Dicha Comisión tendrá a su vez, un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, contados a partir de la recepción de la referida Evaluación y Recomendación Técnica por parte de sus miembros, para pronunciarse caso por caso, ya sea aprobando, rechazando o emitiendo una opinión con salvedad, respecto a la solicitud de que se trate y conforme a lo establecido en la citada Ley de Seguridad Social y sus normas complementarias. Se dispone de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles para aquellos casos en que se requiera de una evaluación más exhaustiva y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

Párrafo III.- En caso de que la Superintendencia de Pensiones y/o la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión (CCRLI) no emita su evaluación o no se pronuncie, según aplique, dentro de los plazos indicados, sin causa debidamente justificada, podrían comprometer su responsabilidad, de conformidad con las disposiciones de la ley.

SECCIÓN IX
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 70.- Ley aplicable. Los fideicomisos constituidos en virtud de la presente ley, se regirán por las leyes dominicanas.

Artículo 71.- Jurisdicción competente. El tribunal competente para conocer de cualquier asunto relacionado con el fideicomiso será el Juzgado de Primera Instancia de la jurisdicción en que tenga su domicilio el fiduciario, en caso de pluralidad de fiduciarios podrá elegirse el tribunal del domicilio de uno cualquiera de ellos. En el acto constitutivo del fideicomiso, el fideicomitente podrá establecer el arbitraje como mecanismo de solución de conflictos. Lo anterior sin perjuicio del ejercicio de las facultades administrativas que poseen los órganos supervisores competentes indicados en este capítulo.

CAPÍTULO II
DE LOS VALORES E INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN I
DENOMINACIÓN, CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS TIPOS DE VALORES E INSTRUMENTOS

Artículo 72.- Denominación y concepto de los tipos de valores e instrumentos. Las entidades de intermediación financiera autorizadas a operar en el país al amparo de la Ley Monetaria y Financiera y las entidades con leyes especiales que así lo especifiquen, podrán emitir valores de oferta pública, así como otros instrumentos para la captación de recursos destinados al financiamiento hipotecario a la vivienda y al sector construcción en general, siempre que los mismos cumplan con lo establecido en la presente ley y en los reglamentos que en esta materia adopte la Junta Monetaria.

Párrafo I.- Entre los valores e instrumentos para el financiamiento de la vivienda y la construcción que podrán utilizar las entidades de intermediación financiera autorizadas y las regidas por leyes especiales, se encuentran los siguientes:

a) **Letras hipotecarias:** Son valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, como mecanismo para financiar nuevos préstamos hipotecarios a la vivienda y al sector hipotecario en general, los cuales constituyen a su vez la garantía global de los valores a ser colocados, y cuyas condiciones de monto, tasa de interés y plazo estén calzadas con las consignadas en dichos préstamos, siempre que se cumpla con lo establecido en la presente ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria.

b) **Bonos hipotecarios:** Son valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la garantía de préstamos hipotecarios existentes registrados en el activo de las mismas, cuyas condiciones sean compatibles con las consignadas en dichos títulos, siempre que se cumpla con lo establecido en la presente ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria.

c) **Cédulas hipotecarias:** Son valores a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la finalidad de captar recursos directamente del público para financiar préstamos hipotecarios a la vivienda y al sector hipotecario en general, los cuales a su vez constituyen su garantía, siempre que se cumpla con lo establecido en la presente ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria.

d) **Contratos de participación hipotecaria:** Son instrumentos de deuda emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la garantía de préstamos hipotecarios registrados en el activo de las mismas, cuyos derechos son cedidos a un inversionista mediante contrato, siempre que se cumpla con lo establecido en la presente ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria.

e) **Mutuos hipotecarios endosables:** Son préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados directamente del público por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, que tienen como garantía la primera hipoteca sobre bienes inmuebles presentados por el deudor, y consignan la estipulación previa de que pueden ser cedidos a terceros, siempre que se cumpla con lo establecido en la presente ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria.

f) **Mutuos hipotecarios no endosables:** Son préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados del público por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, que tienen como garantía la primera hipoteca sobre bienes inmuebles presentados por el deudor y consignan la estipulación previa de que no pueden ser cedidos a terceros, siempre que se cumpla con lo establecido en la presente ley y en el reglamento que en esta materia adopte la Junta Monetaria.

g) **Cuotas de fondos cerrados de inversión y de fondos mutuos o abiertos:** Son los aportes que conforman un patrimonio o fondo, sea este cerrado de inversión o mutuos o abiertos, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores y en virtud de lo establecido en el Párrafo I del Artículo 25 de la presente ley, relativo a la facultad de las administradoras de fondos de inversión a fungir como fiduciario en una operación de fideicomiso.

h) **Valores de fideicomisos:** Son aquellos valores de largo plazo que están respaldados por fideicomisos de oferta pública o garantizados por fideicomisos en garantía, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores y las disposiciones que se establecen en el capítulo del Fideicomiso de la presente ley.

i) **Valores hipotecarios titularizados:** Son valores de oferta pública originados mediante procesos de titularización de carteras de préstamos hipotecarios, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores y las disposiciones que se establecen en la presente ley.

j) Otros valores o instrumentos que autorice la Autoridad Monetaria y Financiera orientado al desarrollo del mercado hipotecario.

Párrafo II.- Los valores e instrumentos indicados en el presente artículo, estarán respaldados por los niveles de solvencia de la entidad de intermediación financiera de que se trate y garantizados por los activos subyacentes con cargo a los cuales se emitieron los mismos, según aplique y se establezca reglamentariamente por Junta Monetaria.

Artículo 73.- De las características mínimas de los valores para el financiamiento a la vivienda y el sector construcción. Estos valores tendrán las características generales siguientes:

a) Podrán emitirse en forma física o desmaterializada, según aplique.

b) Podrán emitirse en forma estandarizada, en el caso de los valores de oferta pública.

c) Podrán ser colocados al público inversionista directamente por las entidades de intermediación financiera a través de los intermediarios de valores debidamente autorizados, según aplique.

d) La tasa de interés podrá ser fija o variable.

e) Podrán ser emitidos por un importe igual al monto a que ascendieren los préstamos hipotecarios para la vivienda o la construcción que los respaldan otorgados o por conceder por la entidad de intermediación financiera emisora, o en proporciones en función del tipo de instrumento.

f) El pago de los intereses y de la amortización de los valores e instrumentos emitidos para facilitar el financiamiento de la vivienda o la construcción, corresponderá a la entidad de intermediación financiera emisora de los mismos, independientemente del pago del deudor.

g) Las demás características de estos valores e instrumentos concernientes a montos, tipo de monedas, tasas de interés, plazo, series, encaje legal y demás aspectos relativos al funcionamiento de los mismos, serán establecidos por la Junta Monetaria mediante reglamento, debiéndose tomar en consideración además, los requisitos establecidos en la regulación del mercado de valores, en los casos de valores de oferta pública.

h) Los aspectos contables relativos a los valores estarán regidos por las disposiciones que a tales fines establezca la Superintendencia de Bancos.

SECCIÓN II
DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y LA INEMBARGABILIDAD

Artículo 74.- De los Préstamos hipotecarios para la vivienda y la construcción financiados a través de valores e instrumentos hipotecarios. Los préstamos hipotecarios para la vivienda y la construcción, financiados a través de estos valores e instrumentos hipotecarios deberán otorgarse bajo las características y condiciones que establezca la Junta Monetaria, y estarán bajo la supervisión de la Superintendencia de Bancos.

Artículo 75.- Inembargabilidad. Los préstamos hipotecarios que tuvieren 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. Esta disposición se establece en consonancia con lo dispuesto en el Artículo 83 de la presente ley.

Artículo 76.- Oposición. Los préstamos hipotecarios que tuvieren 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, tampoco 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. Esta disposición se establece en consonancia con lo dispuesto en el Artículo 83 de la presente ley.

SECCIÓN III
RÉGIMEN DE AUTORIZACION DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA E INVERSIÓN POR PARTE DE LOS FONDOS DE PENSIONES

Artículo 77.- Disposición general. La emisión de valores de oferta pública a los que se refiere este capítulo estará regulada por las disposiciones de la Ley sobre Mercado de Valores, su reglamento y la normativa complementaria, así como por las establecidas en esta sección. En el caso de que la emisión de estos valores vaya a ser efectuada por entidades de intermediación financiera autorizadas a tales fines, aplicarán en adición, y de manera previa, las establecidas en esta sección en lo atinente al Régimen de Autorizaciones de la Superintendencia de Bancos.

Párrafo.- Tanto la Superintendencia de Bancos como la Superintendencia de Valores deberán elaborar, respectivamente, el reglamento o procedimiento abreviado que regirá para la aprobación de la emisión de estos valores de oferta pública, lo cual deberá ser

aprobado por la Junta Monetaria y el Consejo Nacional de Valores, respectivamente, dentro de un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Artículo 78.- Régimen de autorización general en la Superintendencia de Bancos. La entidad de intermediación financiera que se proponga emitir los valores de oferta pública contemplados en los literales a) y b) del Artículo 72 de esta ley, deberá remitir a la Superintendencia de Bancos una solicitud de registro en la que se especifiquen las informaciones que fueren requeridas al efecto en el reglamento al que se refiere el párrafo del Artículo 77 que antecede. La Superintendencia de Bancos dispondrá de un plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la recepción de la indicada solicitud, para pronunciarse sobre la misma. En caso de que emita un dictamen favorable, dicho organismo registrará la emisión de los valores de que se trate, de lo cual dejará la constancia respectiva.

Artículo 79.- Régimen de autorización abreviado en la Superintendencia de Bancos. Cuando la entidad de intermediación financiera de que se trate sea un Emisor Especializado, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 68 de la presente ley, la Superintendencia de Bancos tendrá un plazo de hasta quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud sustentada en toda la documentación requerida al efecto, para pronunciarse sobre el particular. Si el dictamen es favorable, dicho organismo registrará la emisión de los valores, de lo cual se dejará constancia en el respectivo certificado de inscripción, que se entregará a la entidad de intermediación financiera de que se trate.

Párrafo I.- La Superintendencia de Bancos podrá disponer de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles, para ponderar aquellos casos que requieran de una evaluación más exhaustiva, y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

Párrafo II.- Transcurridos los plazos previstos, sin que la Superintendencia de Bancos se haya pronunciado sobre el particular, se considerará que el silencio de dicho organismo equivale a la aprobación de la solicitud de autorización de que se trate.

Párrafo III.- Este Régimen Abreviado sólo será aplicable a los Emisores Especializados a los que se refiere el Artículo 68 de esta ley, el cual define esta condición.

Artículo 80.- Régimen de autorización general en la Superintendencia de Valores. La entidad de intermediación financiera que se proponga emitir los valores de oferta pública a los que se refieren los literales a) y b) del Artículo 72 de esta Ley, deberá remitir a la Superintendencia de Valores una solicitud de autorización y registro en la que se especifiquen las informaciones que fueren requeridas al efecto, según determine

reglamentariamente dicho organismo conforme lo establecido en el Artículo 77 de la presente ley. Este proceso podrá ser iniciado concomitantemente con el gestionado ante la Superintendencia de Bancos. La Superintendencia de Valores deberá responder la indicada solicitud de autorización dentro del plazo de treinta (30) días acorde a lo dispuesto en el Párrafo III del Artículo 6 de la Ley sobre Mercado de Valores. Dicho plazo contará a partir de la recepción de la información requerida completa. En caso de que emita un dictamen favorable, dicho organismo registrará la emisión de los valores, de lo cual dejará la constancia respectiva, que se entregará a la entidad de que se trate.

Artículo 81.- Régimen de autorización abreviado en la Superintendencia de Valores. Cuando la entidad de intermediación financiera sea un emisor especializado, de acuerdo a lo definido en el Artículo 68 de la presente ley, la Superintendencia de Valores tendrá un plazo de hasta quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud de autorización y registro en la que se adjunten todas las informaciones que fueren requeridas al efecto, según se determine reglamentariamente conforme a lo establecido en el Artículo 77, a los fines de pronunciarse sobre el particular. Si la considera favorable, dicho organismo inscribirá la emisión de los valores aprobados en el Registro del Mercado de Valores y Productos, de lo cual se dejará constancia en la respectiva resolución de inscripción, que se entregará a la entidad de que se trate.

Párrafo I.- La Superintendencia de Valores podrá disponer de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles, para ponderar aquellos casos que requieran de una evaluación más exhaustiva y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

Párrafo II.- En caso de que la Superintendencia de Valores no se pronuncie respecto de la solicitud de autorización de oferta pública de que se trate dentro de los plazos previstos, y se hubieren obtenido las demás autorizaciones que pudieran ser requeridas por ley, se considerará que el silencio de dicha Superintendencia de Valores equivale a la aprobación del valor de que se trate, debiendo ésta ser inscrita en el registro, sujeto al depósito de las certificaciones de aprobaciones de los demás organismos, según aplique y a la presentación del acuse de recibo de la Superintendencia de Valores.

Párrafo III.- Este Régimen Abreviado sólo será aplicable a los Emisores Especializados a los que se refiere el Artículo 68 de esta ley, el cual define esta condición.

Artículo 82.- Inversión por Parte de los Fondos de Pensiones. Para que los valores de oferta pública a los que se refieren los literales a) y b) del Artículo 72 que antecede 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 los párrafos del presente artículo.

Párrafo I: La Comisión Clasificadora de Riesgo y Límites de Inversión (CCRLI) deberá, en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contado a partir de la promulgación de la presente ley, dictar una resolución en la que se establezcan las condiciones y parámetros mínimos a que estarán sujetas las inversiones de los recursos de los fondos de pensiones en los valores a que se refiere este artículo. Dicha Resolución deberá publicarse en un diario de circulación nacional dentro de los tres (3) días hábiles de su aprobación por parte de la CCRLI y, de manera permanente, en los medios electrónicos a su disposición.

Párrafo II: Los emisores interesados en que los valores indicados en este artículo 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 (CCRLI) con sede en la Superintendencia de Pensiones, en base a los requerimientos establecidos en la normativa indicada en el Párrafo I que antecede. Las instancias correspondientes que tienen a su cargo la Evaluación y Recomendación Técnica de estas solicitudes, tendrán un plazo de hasta diez (10) días hábiles, contado a partir de la recepción de toda la documentación requerida, para presentar la misma a la referida Comisión Clasificadora. Dicha Comisión tendrá a su vez, un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, contado a partir de la recepción de la referida Evaluación y Recomendación Técnica por parte de sus miembros, para pronunciarse caso por caso, ya sea aprobando, rechazando o emitiendo una opinión con salvedad, respecto a la solicitud de que se trate, y conforme a lo establecido en la citada Ley de Seguridad Social y sus normas complementarias. Se dispone de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles para aquellos casos en que se requiera de una evaluación más exhaustiva, y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

Párrafo III: En caso de que la Superintendencia de Pensiones y/o la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión no emita su evaluación o se pronuncie, según aplique dentro de los plazos indicados, sin causa debidamente justificada, podrían comprometer su responsabilidad, de conformidad con las disposiciones de la ley.

SECCIÓN IV
RÉGIMEN APLICABLE EN CASO DE DISOLUCIÓN Y/O LIQUIDACIÓN ENTIDADES DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA Y FACULTAD NORMATIVA

Artículo 83.- Régimen aplicable en caso de disolución y/o liquidación de una entidad de intermediación financiera emisora de los valores para el financiamiento de la vivienda y la construcción. Al inicio de todo proceso de disolución y/o liquidación de una entidad de intermediación financiera, los valores para el financiamiento de la vivienda y la construcción emitidos y en circulación serán considerados como "obligaciones privilegiadas" y serán transferidos 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, quedando ampliado el literal e) del Artículo 63 de la citada Ley Monetaria y Financiera y sus modificaciones.

Párrafo.- En caso de ausencia de dichas propuestas, la Junta Monetaria designará el órgano o las personas naturales o jurídicas que estarán a cargo del proceso de control y administración de los valores para el financiamiento a la vivienda de que se trate, con su correspondiente cartera de préstamos que los respalda como garantía, asumiendo ese pasivo y activo, en cada caso, debiendo efectuar los pagos correspondientes en forma privilegiada, oportuna y directa a sus inversores.

Artículo 84.- Facultad normativa. Plazo para dictar reglamentos necesarios. Sin perjuicio de lo previsto por la presente ley, los Órganos de la Administración Monetaria y Financiera, el Consejo Nacional de Valores y la Superintendencia de Valores adoptarán los reglamentos, circulares e instructivos que sean necesarios, a fin de complementar y regular el procedimiento de emisión y colocación de los valores para facilitar el financiamiento a la vivienda y la construcción en la República Dominicana, de conformidad con lo establecido en la presente ley. La Junta Monetaria dictará los reglamentos correspondientes a los valores para facilitar el financiamiento de la vivienda, así como las modificaciones necesarias a la resolución que regula la emisión de Letras Hipotecarias, de manera que la misma se corresponda con las disposiciones de este capítulo, todo ello en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de esta ley.

CAPÍTULO III
DE LOS SEGUROS RELACIONADOS A LOS INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS

Artículo 85.- Concepto de Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA). Es la modalidad de seguro que ofrece cobertura de pérdidas en préstamos hipotecarios como resultado del incumplimiento de pago del deudor.

Artículo 86.- Contratación opcional del Seguro FHA. Las entidades de intermediación financiera podrán asegurar la totalidad o parte de sus préstamos hipotecarios a su discreción, con la cobertura del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).

Artículo 87.- Transferibilidad del Seguro FHA. Una vez emitida una póliza del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), su administración quedará a cargo de la entidad de intermediación financiera que otorgó el préstamo. En los casos en que el préstamo hipotecario garantizado por el Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) sea traspasado a otra entidad o su administración sea delegada a otra, dicha cesión deberá ser notificada dentro de los quince (15) días calendarios, contados a partir de la operación al Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), para que registre y dé efecto al cambio del titular de la póliza.

Artículo 88.- Seguro hipotecario privado contra incumplimiento. Las entidades de intermediación financiera podrán contratar, a su costo, con las compañías de seguros debidamente autorizadas para operar en la República Dominicana, pólizas de seguros privadas para la cobertura de pérdidas en préstamos hipotecarios como resultado de incumplimiento de pago del deudor, de conformidad con lo que al respecto disponga la Superintendencia de Seguros. Dichas pólizas deberán cumplir con las condiciones de cobertura establecidas por los órganos de la Administración Monetaria y Financiera para el tipo de préstamo de que se trate, tomando en consideración las restricciones establecidas en la presente ley.

Párrafo.- Las disposiciones establecidas en el artículo que antecede, relativo a la cesión de préstamos hipotecarios asegurados, serán aplicables a los casos de créditos con seguro hipotecario privado, en cuyo caso la entidad de que se trate deberá hacer la notificación a la que se refiere el mismo, a la Superintendencia de Bancos.

Artículo 89.- Acuerdos de cobertura o certificaciones. 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 aquellos tendentes a garantizar el riesgo de inflación y de fluctuaciones de tipo cambiario.

Artículo 90.- Facultad normativa. Plazos para dictar reglamentos necesarios. Los órganos de la Administración Monetaria y Financiera, mediante la adopción de reglamentos, circulares y cualquier otro tipo de normas complementarias, deberán establecer, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley, los requerimientos para el otorgamiento y funcionamiento de las pólizas de Seguros de Fomento de Hipoteca Asegurada (FHA), las pólizas de Seguro Hipotecario Privado contra Incumplimiento y los términos de los acuerdos de cobertura de que trata el Artículo 89 de esta ley incluyendo las modificaciones necesarias al reglamento sobre Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA)

existente, para que el mismo se corresponda con las disposiciones de este capítulo, todo ello en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de esta ley. Es competencia del Consejo de Administración del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) establecer los aspectos operativos del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).

CAPÍTULO IV
DE LA TITULARIZACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

SECCIÓN I
DEL PROCESO, DEFINICIÓN Y REQUERIMIENTOS DE CAPITAL DE LA TITULARIZACIÓN

Artículo 91.- Del proceso de titularización. El proceso de titularización de carteras de préstamos hipotecarios estará sujeto a las disposiciones de la Ley sobre Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación y las normas dictadas por la Superintendencia de Valores, y cuando aplique, a las disposiciones de la Ley Monetaria y Financiera y sus reglamentos de aplicación, a excepción de aquellas que sean contrarias a las establecidas de forma especial por la presente ley.

Artículo 92.- Definición de titularización. Para los efectos de la presente ley se entenderá como titularización el proceso definido por el Artículo 107 de la Ley sobre Mercado de Valores.

Párrafo.- La titularidad de los valores respaldados por el balance residual del patrimonio separado, que se conformará con la cartera de préstamos hipotecarios objeto de titularización, podrá ser expresada a través de valores representativos de la participación de sus adquirientes, quienes únicamente podrán ser los originadores y los inversionistas institucionales, según la definición de éstos dada por el párrafo del Artículo 12 de la Ley sobre Mercado de Valores.

Artículo 93.- Capital mínimo de las compañías titularizadoras. Para los fines de la presente ley y sin perjuicio de que pueda ser aplicable a las compañías titularizadoras que realicen este tipo de titularizaciones, el monto de capital mínimo requerido a las compañías titularizadoras incluyendo el de aquellas que tengan la condición de emisores especializados, 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.

Párrafo.- El capital mínimo de las compañías titularizadoras en los términos del presente artículo se ajustará a partir del primero (1ro.) de enero de cada año en forma automática en el mismo sentido y porcentaje en que varíe el índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior. El valor resultante se aproximará al múltiplo en millones de pesos inmediatamente superior.

SECCIÓN II
REGÍMENES PARA PARTICIPAR EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Artículo 94.- De las titularizaciones de créditos hipotecarios sin autorización previa de la Superintendencia de Bancos. Cuando las entidades de intermediación financiera debidamente autorizadas por la ley para ello se propongan participar en procesos de titularización, sea como originadores o administradores de carteras de crédito, y así dichas entidades de intermediación financiera cedan carteras de crédito para ser titularizadas, o cuando dichas entidades de intermediación financiera se propongan adquirir valores provenientes de la titularización de carteras de créditos hipotecarios, no será necesario obtener previamente autorización alguna por parte de la Superintendencia de Bancos, incluyendo a la que se hace referencia en el Artículo 44 de la Ley Monetaria y Financiera o en los reglamentos adoptados por la Junta Monetaria, 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 esta ley.

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.

Párrafo.- Estas operaciones deberán ser informadas a la Superintendencia de Bancos por las entidades de intermediación financieras que las realicen, conforme a la periodicidad y formato que se defina reglamentariamente.

Artículo 95.- Régimen general de autorización previa para titularizaciones por parte de la Superintendencia de Bancos. En los casos en que no se cumplan simultáneamente con las dos (2) condiciones establecidas en el Artículo 94 que antecede, es decir, si la entidad no es un Emisor Especializado y la operación supera el veinte por ciento (20%) de

su patrimonio técnico, 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 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.

Artículo 96.- Régimen abreviado de autorización de la Superintendencia de Bancos. Cuando la entidad de intermediación financiera sea un Emisor Especializado, pero su operación de titularización de cartera hipotecaria excede el veinte por ciento (20%) de su patrimonio técnico, la Superintendencia de Bancos contará con un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud y la documentación completa requerida al efecto, de forma reglamentaria por la Junta Monetaria, para que la Superintendencia de Bancos pueda emitir su dictamen. Igual plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la documentación completa requerida, tendrá la Junta Monetaria para responder la solicitud, cuando la cartera sujeta a titularización sobrepase del treinta por ciento (30%) del patrimonio técnico de la entidad de intermediación financiera calificada previamente como emisor especializado, y dicha cartera fuere a traspasarse a una entidad titularizadora, como parte de un proceso de titularización.

Párrafo I.- La Junta Monetaria y la Superintendencia de Bancos podrán disponer de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles en cada caso, para ponderar aquellos casos que requieran de una evaluación más exhaustiva y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

Párrafo II.- Transcurridos los plazos previstos, sin que la Junta Monetaria o la Superintendencia de Bancos, según aplique, se hayan pronunciado sobre el particular, se considerará que el silencio de dichos organismos equivale a la aprobación de la solicitud de autorización para traspasar a una titularizadora, la cartera solicitada como subyacente de una operación de titularización.

Párrafo III.- Este Régimen Abreviado sólo será aplicable a los Emisores Especializados a los que se refiere el Artículo 68 de esta ley, el cual define esta condición.

Artículo 97.- Autorización para venta. 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 trasferidas, según sea el caso.

Artículo 98.- Requisito de información. Una vez culminado el proceso de traspaso de la cartera de crédito de que se trate, o se inicie la administración de una cartera titularizada, haya sido o no con aprobación previa conforme a los regímenes descritos en los artículos que preceden, la entidad de intermediación financiera correspondiente deberá comunicar por escrito dicha situación y los resultados del proceso a la Superintendencia de Bancos, con la finalidad de mantener informada a dicha institución.

Artículo 99.- Simultaneidad. Estos procesos de autorización podrán ser iniciados concomitantemente con cualquier otro proceso de autorización o registro previo requerido por la ley, pudiendo otorgarse estas autorizaciones con anterioridad a cualquier otra autorización necesaria.

SECCIÓN III
REGÍMENES DE AUTORIZACIÓN DE VALORES TITULARIZADOS DE OFERTAPÚBLICA E INVERSIÓN POR PARTE DE LOS FONDOS DE PENSIONES

Artículo 100.- Régimen de autorización general en la Superintendencia de Valores. 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. A este fin, la titularizadora que se proponga emitir dichos valores deberá remitir a la Superintendencia de Valores una solicitud de autorización y registro en la que se adjunten las informaciones que fueren requeridas al efecto, según determine dicho organismo reglamentariamente, debiendo el mismo responder la indicada solicitud una vez tenga la documentación completa requerida y dentro del plazo de hasta treinta (30) días de conformidad con lo dispuesto en el Párrafo III del Artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores.

Artículo 101.- Régimen de autorización abreviado en la Superintendencia de Valores. Cuando la titularizadora sea un Emisor Especializado, de acuerdo a lo definido en la presente ley, la Superintendencia de Valores tendrá un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud y la documentación completa requerida al efecto reglamentariamente, a los fines de pronunciarse sobre el particular y si la considera favorable, registrará la emisión de los valores titularizados, de lo cual se dejará constancia en la respectiva resolución de inscripción que se entregará a la titularizadora.

Párrafo I.- La Superintendencia de Valores podrá disponer de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles, para ponderar aquellos casos que requieran de una evaluación más exhaustiva y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

Párrafo II.- 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 pudieran 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.

Párrafo III.- La referida solicitud deberá anexar como mínimo, sin ser limitativos, lo siguiente: los modelos preliminares del prospecto de colocación y del contrato de emisión de valores, los que contendrán a su vez por lo menos, información económica financiera, la indicación de la(s) entidad(es) de intermediación financiera originador(as) de las carteras de créditos objeto de titularización, las características y la calificación de riesgo de los valores a ser titularizados, las características generales y esenciales de los activos que respaldan la emisión, las condiciones de sustitución de los mismos en caso de que aplique, las opciones de redenciones anticipadas y las condiciones en que se ejecutarían, así como cualquier otra información disponible en ese momento. El monto de la emisión deberá ser informado en el prospecto por la titularizadora al momento de su publicación, así como en el aviso de oferta pública. El resto de la documentación que conforma el proceso de titularización desarrollado, deberá ser depositado por la titularizadora en la Superintendencia de Valores para fines de cumplimiento de la presente ley, luego de realizada la emisión de los valores titularizados, conforme al detalle que reglamentariamente establecerá dicho organismo.

Artículo 102.- Programa de Emisiones. Los valores a ser ofertados al público y que formen parte de un proceso de titularización de créditos hipotecarios, podrán ser autorizados por la Superintendencia de Valores para que se emitan mediante una única emisión o mediante emisiones sucesivas que se denominarán como Programa de Emisiones, debiendo cumplir las estructuras de las mismas con los criterios de masificación, homogenización y estandarización, sin perjuicio de los otros establecidos por la regulación del mercado de valores. El monto de cada emisión dentro del programa aprobado se especificará en el aviso de oferta pública correspondiente.

Artículo 103.- Vinculación. Las titularizadoras que realicen procesos de titularización de carteras hipotecarias 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 titularizadora de que se trate, sin ninguna limitación.

Artículo 104.- Inversión por parte de los Fondos de Pensiones. 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, entendidos éstos como aquellos valores emitidos y colocados a través de titularizadoras en ocasión de ofertas públicas de valores, originados en procesos de titularización de carteras de créditos hipotecarios. La emisión de estos valores se regirá por la Ley de Seguridad Social, su reglamento y normas complementarias, así como las disposiciones establecidas en los párrafos del presente artículo.

Párrafo I.- La Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión (CCRLI) deberá, en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de la presente ley, dictar una resolución en la que se establezcan las condiciones y parámetros mínimos a que estarán sujetas las inversiones de los recursos de los fondos de pensiones en los valores titularizados a los que se refiere este capítulo. Dicha resolución deberá publicarse en un diario de circulación nacional dentro de los tres (3) días calendarios de su aprobación por parte de la referida Comisión y, de manera permanente, en los medios electrónicos a su disposición.

Párrafo II.- 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, en base a los requerimientos establecidos en la normativa indicada en el Párrafo I que antecede. Las instancias correspondientes que tienen a su cargo la evaluación y recomendación técnica, tendrán un plazo de hasta diez (10) días hábiles, contados a partir de la recepción de toda la documentación requerida, para presentar la misma a la referida Comisión Clasificadora. Dicha Comisión tendrá a su vez, un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, contados a partir de la recepción de la referida evaluación y recomendación técnica por parte de sus miembros, para pronunciarse caso por caso, ya sea aprobando, rechazando o emitiendo una opinión con salvedad, respecto a la solicitud de que se trate, y conforme a lo establecido en la citada ley y sus normas complementarias. Se dispone de un plazo adicional de hasta cinco (5) días hábiles para aquellos casos en que se requiera de una evaluación más exhaustiva, y hayan sido calificados como casos complejos, debiéndose definir por reglamento los criterios para conferir tal calificación.

Párrafo III.- En caso de que la Superintendencia de Pensiones y/o la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, no emita su evaluación o no se pronuncie, respectivamente, dentro de los plazos indicados, sin causa debidamente justificada, podrían comprometer su responsabilidad de conformidad con las disposiciones de la ley.

SECCIÓN IV
PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA DE PRÉSTAMOS, TRATAMIENTO IMPOSITIVO Y DESIGNACIÓN DE REPRESENTANTES DE TENEDORES DE VALORES TITULARIZADOS HIPOTECARIOS

Artículo 105.- Procedimiento especial de transferencia de propiedad en procesos de titularización de carteras de créditos hipotecarios. Las cesiones transferencias de las carteras de créditos hipotecarios para fines de titularización constituirán transmisiones plenas e irreivindicables a todos los efectos legales. Estas transferencias producen plenos efectos de transmisión de las obligaciones y derechos previstos en los contratos que evidencian la cartera de crédito, incluyendo las garantías y demás derechos accesorios sujetos a registro, sin necesidad de que las inscripciones o anotaciones existentes deban registrarse a nombre de la titularizadora receptora o cesionaria ante las oficinas de registro inmobiliario que correspondan, no ocurriendo una novación del crédito hipotecario, y conservando el cesionario la preferencia original que correspondía al cedente de los créditos hipotecarios en lo que concierne a las garantías otorgadas como seguridad de los mismos.

Párrafo I.- A los fines de hacer oponibles a terceros o de ejercer sus derechos bajo la garantía hipotecaria cedida como accesorio al crédito hipotecario sujeto a titularización, las titularizadoras estarán dispensadas de presentar ante cualquier instancia u oficina judicial o gubernamental certificaciones de registro de derechos reales accesorios a su nombre; no siendo necesaria más que la presentación de las certificaciones de registro de derechos reales accesorios emitidas a nombre del acreedor hipotecario anterior o los duplicados del acreedor hipotecario disponibles, conjuntamente con el documento de cesión suscrito entre el cedente y la titularizadora cesionaria que actúa en representación del o los patrimonios separados, así como una certificación emitida por la Superintendencia de Valores sobre la inscripción del crédito hipotecario de que se trate en el Registro de Mercado de Valores y Productos, como parte de la relación de la cartera hipotecaria titularizada a la que se refiere el Párrafo II de este artículo.

Párrafo II.- No se requerirá a los fines de la cesión o transferencia de la cartera de créditos hipotecarios sujeta a titularización la notificación a la que se refiere el Artículo 1690 del Código Civil de la República Dominicana 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 establecido en la Superintendencia de Valores de una relación en la que se hagan constar los nombres propios o razones o denominaciones sociales completas de los deudores cedidos, y los números de sus documentos de identidad o Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), según aplique, el monto del crédito hipotecario cedido de cada uno de dichos deudores cedidos, y la descripción catastral del inmueble que hubiere sido hipotecado en seguridad de dichos créditos hipotecarios. La relación antes referida deberá hacerse constar en un acto

auténtico que contendrá la declaración del cedente de la cartera a estos efectos, y la declaración de aceptación del cesionario de la misma. Para fines de inscripciones o registro de dicho acto por ante el Registro Civil aplicarán únicamente las tasas previstas para contratos sin cuantía. Una copia certificada de este acto será la inscrita en el Registro de Mercado de Valores y Productos establecido en la Superintendencia de Valores, debiendo estar disponible de manera permanente en los medios electrónicos a su disposición.

Párrafo III.- 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, aun cuando éste no funja a los fines de la titularización como administrador de la misma tras su cesión a la entidad titularizadora. 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.

Párrafo IV.- 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. A estos mismos fines, el cedente de la cartera deberá dar aviso a la compañía titularizadora sobre el embargo trabado en manos del deudor cedido de que se trate, a los fines de poner a ésta en conocimiento de dicha situación y colocarla en estado de proteger sus intereses y derechos sobre el crédito cedido.

Párrafo V.- 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 persiguiente 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 para ello en la ley.

Párrafo VI.- 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 calendarios 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, éste 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.

Artículo 106.- Tratamiento impositivo de las transferencias de préstamos en las titularizaciones. 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.

Artículo 107.- Representantes de tenedores de valores en procesos de titularización. En el proceso de titularización realizado a través de titularizadoras que tengan la condición de emisores especializados en los términos definidos en la presente ley, 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.

SECCIÓN V
DISPOSICIONES SOBRE EL PATRIMONIO SEPARADO CONSTITUIDO EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN

Artículo 108.- Perfeccionamiento de la creación del patrimonio separado en titularizaciones. En el proceso de titularización realizado a través de titularizadoras que tengan o no la condición de emisores especializados en los términos definidos en la presente ley, 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 que:

a) Los bienes que conforman el activo subyacente del patrimonio separado se encuentran separados y aislados patrimonialmente de los demás activos de la titularizadora y tienen registros contables separados con respecto a los de la titularizadora y a los demás patrimonios administrados.

b) Que a la fecha de la creación del patrimonio separado, la cartera hipotecaria subyacente que lo conforma, incluyendo la documentación de originación correspondiente, se encuentre en su poder directamente o por conducto del administrador de los activos subyacentes designados.

c) Que la cartera hipotecaria subyacente que conforma el patrimonio separado cumple con los criterios de selección definidos en el contrato de emisión para su titularización y se encuentra libre de gravámenes u otras cargas que afecten su ejecución.

d) Que se han cumplido con todos los requisitos establecidos en la legislación y normativa vigente o en el contrato de emisión para garantizar la separación y aislamiento de dichos bienes del resto de sus patrimonios separados o del patrimonio común de la titularizadora.

Párrafo I.- Salvo la anterior certificación indicada en este artículo, no se requerirá de ninguna otra o de certificado alguno del representante de tenedores de valores u otra persona.

Párrafo II.- El régimen de creación y uso del patrimonio separado por parte de titularizadoras para el desarrollo de procesos de titularización, estará sujeto, en adición a las disposiciones especiales de este capítulo, a la Ley sobre Mercado de Valores, demás legislaciones vigentes y normativas complementarias en la materia, expedidas por los órganos competentes.

Artículo 109.- Facultad de venta o sustitución de activos del patrimonio separado. 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 a que se refiere el Artículo 107 de la presente ley, siempre que dicha facultad esté expresamente concedida en el contrato de emisión correspondiente, y sujeto a los términos y condiciones que en el mismo puedan preverse, de manera que el efecto de dicha venta o sustitución esté considerado en los escenarios de comportamiento del activo subyacente tomados en cuenta para la estructuración de la emisión de que se trate.

Artículo 110.- Intransferibilidad de los activos del patrimonio separado al patrimonio común. 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.

Artículo 111.- Inembargabilidad de los patrimonios separados. Los patrimonios que se conformen al amparo de estos procesos de titularización y los flujos que éstos generen no serán objeto de oposición o embargo, salvo por lo establecido en el Párrafo I del Artículo 101 de la presente ley, en cuyo caso se deberá contar con autorización de juez competente.

Artículo 112.- Aislamiento patrimonial y régimen de quiebra y liquidación forzosa. En ningún caso los acreedores de la titularizadora, del originador o del administrador 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.

Párrafo I.- 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.

Párrafo II.- Serán considerados como acreedores del patrimonio separado únicamente:

a) Los tenedores de valores titularizados que integran la emisión respectiva, incluyendo el custodio de los valores del patrimonio.

b) El representante de los tenedores de valores titularizados.

c) Los demás terceros titulares de derechos de crédito a cargo del patrimonio separado en los términos expresamente definidos en el contrato de emisión.

Párrafo III.- 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.

Párrafo IV.- 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.

Artículo 113.- Derechos Residuales. Una vez pagados los títulos de deuda emitidos contra un patrimonio separado en ocasión de una titularización, los bienes y obligaciones que integren los activos y pasivos remanentes o derechos residuales del patrimonio separado de que se trate, pasarán al patrimonio común de la entidad titularizadora, salvo acuerdo en contrario o cualquier disposición al respecto prevista al efecto en el contrato de emisión correspondiente.

Artículo 114.- Tratamiento fiscal del patrimonio separado. El patrimonio separado constituido en el proceso de titularización al que se refiere el Artículo 107 de la Ley sobre Mercado de Valores y de esta ley, 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 dá 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.

Párrafo I.- No obstante, los ingresos por concepto de rendimientos generados por los valores emitidos 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.

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

SECCIÓN VI
INCENTIVOS A LA TITULARIZACIÓN, DISPOSICIONES GENERALES Y FACULTAD NORMATIVA

Artículo 115.- Tratamiento fiscal de valores titularizados hipotecarios. 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 los artículos 122 y 123 de la Ley sobre Mercado de Valores.

Artículo 116.- Incentivo a la inversión en valores. Para el caso de los inversionistas locales y extranjeros aplicarán las disposiciones establecidas en los artículos 122 y 123 de la Ley sobre Mercado de Valores, 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.

Artículo 117.- Disposición general. Las disposiciones establecidas en el presente capítulo serán aplicables a todo proceso de titularización al que se refiere el Artículo 107 de la Ley sobre Mercado de Valores, según corresponda, a los fines de otorgar la seguridad jurídica requerida, acorde con lo que se establezca reglamentariamente y en las normas complementarias dictadas al efecto.

Artículo 118.- Facultad normativa. Plazos para dictar reglamentos necesarios. El Poder Ejecutivo dictará las modificaciones necesarias al Reglamento de Aplicación de la Ley sobre Mercado de Valores para que el mismo se corresponda con las disposiciones de este capítulo en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la promulgación de esta ley. Las disposiciones legales establecidas en el presente capítulo tendrán plena vigencia a partir de la promulgación de esta ley y regirán independientemente de la adecuación o no del Reglamento de la Ley de Mercado de Valores en el plazo establecido.

CAPÍTULO V
DEL AGENTE DE GARANTIAS

Artículo 119.- Definición de 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.

Artículo 120.- Designación del Agente de Garantías. 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 ante todas aquellas gestiones inherentes al proceso de creación, perfección, mantenimiento y ejecución de las garantías otorgadas para seguridad del crédito, estando sus derechos y obligaciones regidos por las disposiciones de esta ley, las disposiciones de los artículos 1984 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana y los términos y condiciones que puedan ser pactados libremente entre el Agente de Garantías y los acreedores u otros beneficiarios del crédito garantizado en el instrumento de designación correspondiente.

Artículo 121.- Requisitos mínimos del acto de designación del Agente de Garantías. 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, al amparo del Artículo 120 de la presente ley, 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.

Artículo 122.- Personas habilitadas para fungir como Agente de Garantías. 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.

Párrafo.- Los representantes de los tenedores de valores designados en ocasión de emisiones de oferta pública, fungirán como Agentes de Garantías en representación y beneficio de dichos tenedores, pudiendo no obstante preverse la designación de un Agente de Garantías distinto en el contrato de emisión de valores u otros títulos representativos de deuda.

Artículo 123.- Derechos y atribuciones básicas del Agente de Garantías. Los Agentes de Garantías tendrán derecho a recibir garantías a su nombre, registrar, mantener y ejecutar las que fueren otorgadas como seguridad de cualquier operación de crédito, sin que sea necesario que las mismas sean inscritas o registradas a nombre de los acreedores u otros beneficiarios, pudiendo estar éstas a nombre del Agente de Garantías. Bastará que en el acto de garantía de que se trate, el deudor o garante, según aplique, reconozca expresamente la calidad del beneficiario de la garantía, suscribiente de dicho instrumento, como Agente de Garantías y la indicación de los documentos de financiamiento de los cuales se derivan los créditos garantizados. El Agente de Garantías podrá actuar en justicia sin necesidad de nombrar a dichos acreedores u otros beneficiarios, sin que esto implique una violación a las reglas que prohíben el litigio por procuración, sujeto siempre a los términos y condiciones de los documentos que evidencien el crédito y del acto o acuerdo de su designación.

Artículo 124.- Adjudicación de un bien otorgado en garantía. En el caso de adjudicación de un bien otorgado en garantía, dicho bien podrá ser transferido al Agente de Garantías, y en caso de estar sujeto a registro, registrado a nombre del mismo, sin perjuicio de solicitarse que la adjudicación y posterior registro, de ser necesario, se realice tras petición al efecto, a nombre de los acreedores u otros beneficiarios del crédito garantizado existentes al momento de la adjudicación.

Artículo 125.- Prueba de los acreedores existentes. La calidad de los acreedores existentes se probará en cualquier momento mediante la presentación del acto de designación, en el que se haya hecho constar los nombres de los acreedores mandantes, y en caso de haber ocurrido una cesión total o parcial del crédito, dando origen a la existencia de nuevos acreedores no existentes al momento de la designación del Agente de Garantías, con evidencias de la notificación a la que se refiere el Artículo 1690 del Código Civil de la República Dominicana o cualquier otro requisito previsto en la ley para la transmisión de créditos u otros derechos incorporales, en el entendido de que, no obstante la cesión de los créditos o derechos de los cuales son accesorias las garantías de que se trate, no implicará necesidad de hacer inscripciones adicionales en los registros que correspondan en donde se encuentren registradas dichas garantías a nombre del Agente de Garantías.

Artículo 126.- Patrimonio separado. Los derechos de garantías y los bienes que hayan sido adjudicados a nombre del Agente de Garantías se entenderán segregados del patrimonio común del mismo. Dicho patrimonio independiente no estará al alcance de los

acreedores del Agente de Garantías, por lo que no podrá ser objeto de gravámenes o embargos, no pudiendo el Agente de Garantías gravar, enajenar, ni prometer gravar o enajenar los derechos o bienes que componen dicho patrimonio sin el consentimiento de los acreedores mandantes.

Artículo 127.- Tratamiento fiscal del patrimonio separado. Las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio separado del Agente de Garantías constituido sobre la base de un Acto de Garantías, incluyendo los ingresos derivados de la venta ulterior de bienes inmuebles previamente adjudicados, están exentos de todo impuesto o carga directa, incluyendo cualquier impuesto sobre la renta, impuesto sobre las ganancias de capital, y cualquier impuesto sobre activos, con excepción del impuesto que corresponda sobre bienes inmuebles que formen parte de esos activos. En estos casos, el mismo será determinado y pagado de conformidad con lo establecido en la Ley No.18-88, sobre Propiedad Inmobiliaria y Solares Urbanos No Edificados, y sus modificaciones y, conforme al procedimiento de valoración de inmuebles que estuviere vigente, no aplicando a estos fines, sin embargo, las exenciones o deducciones a partir de las mismas, a las que se refiere el Artículo 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.

Párrafo I.- El Agente de Garantías será responsable de realizar los pagos que correspondan por dicho concepto por ante la Administración Tributaria, debiendo exigir el reembolso de cualquier pago realizado en dicho sentido a los acreedores mandantes, quienes serán solidariamente responsables ante la Administración Tributaria por dichos conceptos, hasta tanto el Agente de Garantías no haya realizado el pago correspondiente en los plazos y montos que procedan. No obstante, los ingresos por concepto de rendimientos generados por los bienes que conforman el patrimonio separado, tras su distribución, así como los ingresos del Agente de Garantías por sus servicios, 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.

Párrafo II.- La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) dotará a los patrimonios separados constituidos tras la adjudicación de un bien garantizado a favor del Agente de Garantías, de un número de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), especial.

Artículo 128.- Sustitución o renuncia del agente de garantías. En caso de sustitución o renuncia del Agente de Garantías y, posterior designación de un nuevo Agente de Garantías, a fin de practicar las inscripciones o anotaciones de las garantías a nombre de este último, bastará únicamente la presentación de una instancia suscrita por el cesionario de las garantías acompañada del instrumento por medio del cual se haya designado el nuevo Agente de Garantías, en adición a cualquier certificación de registro o inscripción en el caso de garantías sujetas a registro, incluyendo, si fuere el caso de garantías sobre bienes

inmuebles, las certificaciones de registro de derechos reales accesorios, no siendo necesaria, en estos casos, la presentación de los duplicados de los Certificados de Títulos, Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los propietarios de los inmuebles gravados.

Párrafo I.- En caso de sustitución o renuncia del Agente de Garantías, y posterior designación de un nuevo Agente de Garantías, el registro de cualesquiera garantías a nombre de este último e inscripciones de las mismas ante los registros públicos correspondientes, estará exento de todo impuesto, derecho o contribución de cualquier naturaleza al momento de practicarse la inscripción, estando sujetas a impuestos de registro únicamente, la primera inscripción y registro de las garantías a nombre del primer Agente de Garantías, sin perjuicio de las exenciones impositivas que pudieren aplicar en razón de la calidad del otorgante de la garantía, el objeto de la misma, la calidad o persona del acreedor beneficiario de la misma a través del Agente de Garantías, o cualquier otra exención aplicable.

Párrafo II.- Los servicios brindados en calidad de Agente de Garantías por una persona debidamente autorizada a ello conforme prevé esta ley, estarán exentos de impuestos sobre los servicios o valor agregado, incluyendo el Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios o cualquier impuesto selectivo al consumo.

TÍTULO III
DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS A LAS VIVIENDAS DE BAJO COSTO

CAPÍTULO I
DE LA PROMOCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDAS

SECCIÓN I
DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO

Artículo 129.- Proyectos de viviendas de bajo costo. Alcance. Los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo 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 (RD$2,000,000.00), monto que será ajustado anualmente por inflación conforme a las disposiciones del Artículo 327 del Código Tributario de la República Dominicana, y mediante los cuales se facilita el acceso de la familia a una vivienda digna. Los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo podrán beneficiarse del desarrollo y aplicación de los instrumentos legales, financieros y fiscales previstos en la presente ley, a fin de incrementar los recursos disponibles para el financiamiento de los mismos y su infraestructura, así como para poder reducir los costos de las viviendas.

Artículo 130.- Acreditación de los proyectos de viviendas de bajo costo. Órgano administrativo competente. La acreditación de los proyectos de viviendas que podrán calificar como Proyectos de Viviendas de Bajo Costo y, en consecuencia, disfrutar de los incentivos previstos por esta ley, será realizada por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), conforme el procedimiento que se establezca para ello. Para tales fines, dentro del plazo de sesenta (60) días calendarios, siguientes a la promulgación de la presente ley, deberán fijarse las condiciones y características que los proyectos de viviendas deben reunir para obtener acreditación como Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, mediante reglamento dictado al efecto por el Poder Ejecutivo.

Artículo 131.- Régimen de exenciones fiscales que beneficia a los fideicomisos de construcción para el desarrollo de proyectos de viviendas de bajo costo. Los fideicomisos para la construcción creados para el desarrollo de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo debidamente calificados, quedarán exentos del pago de un cien por ciento (100%) de los impuestos descritos a continuación:

a) Impuesto sobre la Renta y Ganancias de Capital previsto por el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones.

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) Impuesto sobre activos o patrimonio, incluyendo, pero no limitado, al Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos No Edificados (IPI) establecido por la Ley No.18-88, y sus modificaciones.

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 y Obras Relativas a la Ingeniería, la Arquitectura y Ramas Afines, y su Reglamento de Aplicación, así como cualquier otra legislación que se haya creado o por crear, que afecte la construcción con el cobro de impuestos, tasas, derechos, cargas o arbitrios, incluyendo cualesquier otros impuestos sobre los servicios de construcción u otros servicios conexos brindados para el beneficio del proyecto.

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

Párrafo I.- Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS). Sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones, los fideicomisos para la construcción de proyectos de viviendas de bajo costo, acreditadas por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), tendrán derecho a una compensación por concepto del 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. El valor de la compensación será calculado sobre la base del costo estándar de materiales y servicios sujetos al ITBIS que forman parte de la construcción de la vivienda. Este valor podrá ser actualizado cada año por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) en coordinación con la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). El adquiriente deberá solicitar la compensación al momento de suscribir el contrato definitivo de venta. Los requisitos y mecanismos de entrega de la compensación deberán ser dispuestos por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) mediante norma general.

Párrafo II.- La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) financiará la compensación por concepto del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), pagado en el proceso de construcción de la vivienda, del Fondo Especial de Reembolsos Tributarios constituido en el Artículo 265 del Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones. Para estos fines, el Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General de Presupuesto, incluirá en las asignaciones presupuestarias otorgadas para el Fondo Especial de Reembolso, el monto de las compensaciones.

Párrafo III.- Los adquirientes de viviendas de bajo costo, recibirán un bono o subsidio directo, en proporción a la carga fiscal que conlleva la construcción de la vivienda. El porcentaje del subsidio directo será establecido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en base a un estudio de la carga fiscal que conlleva la construcción de la vivienda de bajo costo.

Artículo 132.- Alcance del régimen de exenciones fiscales. El régimen de exención fiscal previsto en el artículo anterior aplicará únicamente para los proyectos de viviendas de bajo costo que sean desarrollados a través del fideicomiso para la construcción conforme lo establecido en la presente ley.

Artículo 133.- Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Especial de fideicomiso para la construcción. Las disposiciones contempladas para el fideicomiso, establecidas en la presente ley, relativas a la expedición de los números de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), especiales y los formularios de Comprobantes Fiscales especiales, aplicarán de igual modo a los fideicomisos para la construcción.

SECCIÓN II

DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO CON APORTES DEL ESTADO Y PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO

Artículo 134.- Proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado. Podrán desarrollarse proyectos de viviendas de bajo costo de participación mixta entre el Estado y el sector privado, pudiendo cada uno de éstos aportar parte o la totalidad del o los inmuebles donde serán construidos dichos proyectos y/o los recursos requeridos para el financiamiento de los mismos.

Artículo 135.- Garantía al financiamiento privado de los proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado. Sin perjuicio de que los inmuebles para el desarrollo de este tipo de proyecto hayan sido aportados al fideicomiso para la construcción por el Estado, sobre los mismos podrá ser inscrita hipoteca convencional a favor de los entes que hayan financiado el proyecto a los fines de garantizar sus créditos.

Artículo 136.- Requerimientos especiales del fideicomiso para la construcción de proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado. Cada proyecto de viviendas de bajo costo realizado mediante aportes del Estado y con participación del sector privado deberá realizarse a través de la incorporación de un fideicomiso para la construcción.

Párrafo I.- Serán fideicomitentes el Estado, los acreedores financieros y demás inversionistas privados, siempre que éstos aporten al fideicomiso el o los inmuebles donde será desarrollado el proyecto en condiciones que garanticen su traspaso y/o los recursos necesarios para el desarrollo del mismo. Los acreedores financieros que aporten recursos para este fin, serán a su vez fideicomisarios o beneficiarios del fideicomiso.

Párrafo II.- El acto constitutivo del fideicomiso para construcción deberá indicar las instrucciones respecto a las funciones del fiduciario designado, sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas al respecto en la presente ley. En tal virtud, deberá establecer el alcance de la forma de administración, enajenación y disposición del patrimonio fideicomitido, incluyendo, pero no limitando, las características de las viviendas a ser edificadas y cualesquiera condiciones requeridas a los beneficiarios de las viviendas, según las particularidades del proyecto del que se trate.

Artículo 137.- Régimen de licitación de obras o proyectos para el desarrollo de programas de construcción de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado. La contratación para el diseño y la construcción de los

proyectos de viviendas regulados por la presente sección, se realizará a través de procedimientos de licitación dirigidos por el o los fiduciarios, al amparo de las disposiciones que rigen la materia. La contratación que resulte de dicho procedimiento de licitación requerirá la aprobación de los fideicomitentes.

Párrafo.- La remuneración y los desembolsos realizados al que resultare adjudicatario de la licitación, serán realizados por el fiduciario conforme se establezca en el acto constitutivo.

Artículo 138.- Asignación de las unidades de los proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado. De conformidad con los criterios que establezcan los fideicomitentes en el acto constitutivo del fideicomiso, el fiduciario deberá comunicar al público en general, a través de los medios acordados, las condiciones para ser considerados como adquirientes de las unidades de los proyectos e informar sobre el proceso de postulación y selección de dichos adquirientes. Una vez agotada esta fase, el fiduciario evaluará y asignará las unidades de viviendas correspondientes, conforme el criterio de selección previamente informado.

Párrafo.- Sin perjuicio de lo anterior, las unidades habitacionales edificadas en proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado, sólo podrán ser asignadas a favor de adquirientes para los cuales dichas unidades constituyen la primera vivienda destinada a la residencia principal y, en ningún caso, secundaria. La inobservancia de la presente condición se sancionará con la nulidad de la asignación de la vivienda y del traspaso de la misma a quien resultare adquiriente.

Artículo 139.- Régimen legal de las viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado. Excepción a la declaración de bien de familia. Para fines de viviendas de bajo costo desarrolladas con aportes del Estado y participación del sector privado, al amparo de la presente ley, no será aplicable el régimen de declaración y constitución de Bien de Familia, establecido en la Ley sobre Bien de Familia y sus modificaciones.

CAPÍTULO II
CUENTAS DE AHORRO PROGRAMADO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

SECCIÓN
GENERALIDADES

Artículo 140.- Cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas. Se entenderá por 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 necesarios para efectuar el pago de la cuota inicial y/o cuotas mensuales para la compra de una vivienda construida al amparo de la presente ley. Para los fines correspondientes, los recursos de dichas cuentas serán inembargables.

Párrafo.- Las cuentas de ahorro programado devengarán intereses según las tasas de interés que fueren determinadas por la entidad de intermediación financiera de que se trate.

Artículo 141.- Entidades de intermediación financiera en las cuales podrá ser abierta la cuenta. El asalariado podrá abrir una cuenta de ahorro programado para la adquisición de su vivienda con la entidad de intermediación financiera de su elección. El empleador dará instrucciones a la entidad de intermediación financiera que maneje sus propias cuentas de nómina, para que funja como banco pagador, debiendo transferir los fondos indicados al número de cuenta, en la entidad de intermediación financiera seleccionada conforme a las instrucciones impartidas por el asalariado.

Párrafo.- Los pagos realizados para la compra o adquisición de la vivienda con cargo a la cuenta de ahorro programado, a través de emisión de cheques o transferencias electrónicas, incluyendo los aportes extraordinarios a la misma, estarán exentos de 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. 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.

Artículo 142.- Aportes a efectuar a las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas. Las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas recibirán los aportes realizados por los titulares de las mismas o los que se realicen por cuenta de ellos.

Párrafo.- El empleador del titular de la cuenta de ahorro, previa recepción de instrucciones al respecto y, en cumplimiento con los requerimientos establecidos por la presente ley, estará obligado a deducir del salario pagado al trabajador titular de dicha cuenta, posterior a la retención del impuesto sobre la renta en los casos que aplique según el Código Tributario, los montos autorizados por este último para ser depositados a su cuenta de ahorro programado para la adquisición de su vivienda. Estos descuentos del salario constituyen una retención autorizada de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 201 del Código de Trabajo.

Artículo 143.- Monto de ahorro programado. El titular de la cuenta establecerá el monto mensual del ahorro en el contrato de depósito celebrado con la entidad de intermediación financiera, en ocasión de la apertura de la cuenta de ahorro programado para adquisición de

viviendas, monto que podrá ser modificado en cualquier momento por escrito, conforme al procedimiento establecido en el Artículo 145 de esta ley. Este valor no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del salario del trabajador, independientemente del tipo de cuenta de que se trate.

Artículo 144.- Formalidades para autorizar descuentos de salario a ser aportados a las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas. El trabajador titular de la cuenta deberá manifestar por escrito su voluntad al empleador, de que sean realizados por su parte, los aportes a la cuenta de ahorro programado para la adquisición de su vivienda que fuere abierta con la entidad de intermediación financiera correspondiente. Mediante dicho documento el empleador quedará autorizado a realizar las retenciones del salario del trabajador por el monto y en las fechas indicadas por éste, y estas retenciones serán consideradas válidas, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 201 del Código de Trabajo y en esta ley.

Artículo 145.- Procedimiento para modificación y suspensión de los aportes autorizados. A los fines de modificar válidamente las condiciones del monto, la periodicidad o la vigencia de los descuentos autorizados o indicar que los aportes deben ser realizados a otro número de cuenta u otra entidad de intermediación financiera, el trabajador titular de la cuenta deberá informar al empleador por escrito, los nuevos términos en relación con los descuentos a realizar en un plazo no menor de quince (15) días calendario, previo al próximo descuento a ser realizado. La modificación de los términos debe ser notificada igualmente al departamento correspondiente del Ministerio de Trabajo, con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de dicha modificación. En cualquier caso, el depósito de dicho documento se realizará libre de costo.

Párrafo.- Iguales formas y plazos deberán ser respetados para la notificación de las instrucciones de suspensión de descuentos de salario, previo a su efectividad.

Artículo 146.- Obligaciones del empleador como agente de retención del monto de ahorro programado. En los casos en que el trabajador haya autorizado a su empleador a que por su cuenta realice los aportes a la referida cuenta de ahorro programado, el empleador tendrá las obligaciones siguientes:

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.

b) Efectuar la consignación de dichos fondos en la cuenta de ahorro programado para la adquisición de 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 (5) días hábiles de cada mes.

Párrafo.- Sin perjuicio de las acciones penales y laborales que pudieren ejercerse en contra del mismo, el empleador que no cumpliere con las obligaciones establecidas en el presente artículo, responderá ante el trabajador titular de la cuenta por cualquier pérdida o beneficio dejado de percibir como consecuencia de dicho incumplimiento.

Artículo 147.- Cambio de empleador. Terminación del contrato de trabajo. En caso de que se produzca un cambio de empleador del titular de la cuenta de ahorro programado para la vivienda, éste y su nuevo empleador deberán suscribir un nuevo documento de autorización de descuento que deberá ser comunicado 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, de conformidad con lo dispuesto en el presente capítulo. De igual forma, el nuevo empleador deberá cumplir con las obligaciones establecidas para los empleadores, de conformidad con este capítulo.

Párrafo.- 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.

Artículo 148.- Cierre de las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas. Las cuentas reguladas en la presente sección podrán ser cerradas sin penalidad.

TÍTULO IV
DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE EJECUCIÓN INMOBILIARIA PARA ACREEDORES HIPOTECARIOS

Artículo 149.- Ámbito de aplicación. El presente Título contiene las disposiciones aplicables para el procedimiento especial de ejecución inmobiliaria al que podrán optar cualesquier tipos de acreedores hipotecarios, incluyendo, sin que esta lista sea limitativa, entidades de intermediación financiera locales o del extranjero, los agentes de garantías a los que se refiere la presente 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.

Artículo 150.- Derecho de perseguir la venta de los inmuebles hipotecados por falta de pago. Sujeto a los términos y condiciones previstos en el contrato entre las partes, en caso de falta de pago, incumplimiento del contrato o de la ley que conlleve la pérdida del beneficio del término, podrá ser perseguida la venta de los inmuebles hipotecados por cualquier acreedor provisto de una hipoteca convencional.

Artículo 151.- Procedimiento especial de embargo inmobiliario. El procedimiento de embargo inmobiliario se iniciará con un mandamiento de pago, y tendrá lugar conforme los términos y plazos especificados en el presente Título. Para todo lo no contemplado en esta ley, regirán las disposiciones del Código de Procedimiento Civil dominicano.

Artículo 152.- Obligación de notificar un mandamiento de pago por el acreedor hipotecario a su deudor. Para llegar a la venta de los inmuebles hipotecados, el acreedor hipotecario notificará al deudor, a su persona o a su domicilio, un mandamiento de pago, el cual deberá contener a pena de nulidad, además de las enunciaciones comunes a todos los actos de alguacil, las menciones siguientes:

a) Copia del título en cuya virtud se realiza.

b) La advertencia de que, a falta de pago de las sumas requeridas, el mandamiento de pago se convertirá, de pleno derecho, en embargo sobre el inmueble hipotecado.

c) Elección del domicilio en la ciudad donde esté establecido el tribunal que debe conocer del embargo.

d) La identificación del inmueble que se afectará, bastando para ello la designación catastral para el caso de inmuebles registrados o su dirección, en caso de inmuebles no registrados.

e) La indicación del tribunal por ante el cual se celebrará la venta en pública subasta del inmueble a embargar, en caso de negativa de pago.

Artículo 153.- Conversión de pleno derecho del mandamiento de pago en embargo inmobiliario. Si dentro del plazo de quince (15) días, contados a partir de la notificación del mandamiento de pago, el deudor no paga la totalidad de los valores adeudados, el mandamiento de pago se convertirá de pleno derecho, en embargo inmobiliario.

Párrafo.- La recepción por el acreedor de parte de las sumas adeudadas por el deudor, no impedirá la continuación del embargo y sólo tendrá incidencia en la repartición y distribución del resultado de la venta, según lo prescrito por el derecho común.

Artículo 154.- Obligación de inscripción del mandamiento por ante el Registro de Títulos o el Conservador de Hipotecas. A falta de pago del deudor y dentro de los cinco (5) días posteriores al vencimiento del referido plazo de quince (15) días, otorgados en el mandamiento de pago, este mandamiento, convertido ya en embargo, se inscribirá en el Registro de Títulos del Distrito Judicial donde radiquen los bienes hipotecados o la Conservaduría de Hipotecas, si se tratare de inmuebles no registrados.

Párrafo I.- Si se tratare de bienes situados en más de un Distrito Judicial, cada inscripción deberá efectuarse dentro de los diez (10) días que siguen a la fecha en que se ultime la inscripción anterior; a este efecto, el Registrador de Títulos o Conservador de Hipotecas hará constar en la anotación de inscripción, la fecha indicada.

Párrafo II.- En caso de que el embargo no fuere inscrito dentro del plazo indicado, se tendrá de pleno derecho como un desistimiento implícito del mandamiento de pago y sus efectos, debiendo el acreedor notificar otro mandamiento de pago, si quisiere promover esta vía de ejecución para el cobro de las sumas que le son adeudadas.

Artículo 155.- Sobre el pliego de cargas, cláusulas y condiciones. Dentro de los diez (10) días que sigan a la última inscripción realizada, el persiguiente depositará el pliego de cargas, cláusulas y condiciones que regirá la venta del inmueble embargado por ante el tribunal que conocerá de la misma. El pliego deberá contener a pena de nulidad, las menciones siguientes:

a) La enunciación del título en virtud del cual se procedió al embargo, del mandamiento de pago y la inscripción del embargo.

b) La designación del o de los inmuebles embargados, tal como se haya insertado en el mandamiento de pago.

c) Las condiciones de la venta.

d) Fijación del precio que servirá de inicio a las pujas. Cuando el embargo inmobiliario sea perseguido por un acreedor hipotecario distinto al inscrito en primer rango, sin importar que se trate de hipotecas convencionales, legales o judiciales, el precio de primera puja nunca podrá ser menor a la acreencia registrada en primer rango.

e) Certificación expedida por el organismo correspondiente, en donde se expresen las cargas y gravámenes que existen sobre el inmueble afectado o documento que exponga que el mismo no contiene carga o gravamen de ningún tipo.

Párrafo.- El persiguiente podrá establecer también en el pliego de condiciones, que todo licitador deberá depositar previamente en la secretaría del tribunal una garantía, mediante cheque certificado de una institución bancaria domiciliada en la República Dominicana expedido a favor del persiguiente, no pudiendo dicha garantía exceder del diez por ciento (10%) de la primera puja, salvo que se hubiere convenido una suma mayor entre el persiguiente y el deudor.

Artículo 156.- La instancia de reparo y observaciones al pliego de cargas, cláusulas y condiciones. Los reparos y observaciones al pliego de cargas, cláusulas y condiciones deberán consignarse en instancia depositada por lo menos ocho (8) días, antes de la fecha fijada para la venta, por ante el tribunal que conocerá de la misma. Dicha instancia deberá contener, a pena de nulidad, sin necesidad de que se pruebe agravio, las menciones siguientes:

a) Constitución de abogado, con elección de domicilio en el lugar del tribunal, si no lo tuviere allí.

b) El pedimento de reparo y sus motivaciones, así como cualquier documento que justifique su pretensión. No podrán formularse reparos al precio de primera puja, salvo que el mismo sea fijado en contravención a lo dispuesto en la presente ley.

c) Solicitud de fijación de audiencia para el conocimiento de la petición de reparo, la cual deberá celebrarse a más tardar cinco (5) días después del depósito de la instancia de reparo.

Párrafo I.- La instancia así producida le será notificada al persiguiente y demás partes indicadas más adelante en este artículo, así como aquellas con interés para solicitar reparos, por acto de abogado a abogado cuando lo tuvieren constituido, o notificación a su persona cuando no lo tuvieren, emplazándoles a comparecer a la audiencia en donde se conocerá de la procedencia o no del reparo solicitado. Esta notificación intervendrá por lo menos un (1) día franco antes de la fecha fijada para la audiencia a la que se cita.

Párrafo II.- La causa se instruirá mediante debates verbales y el juez deberá fallar en la misma audiencia, sin necesidad de motivar su decisión, la cual no será objeto de ningún recurso y será ejecutoria en el acto.

Artículo 157.- Partes que pueden demandar reparos al pliego de cargas, cláusulas y condiciones. Las partes con interés para demandar reparos al pliego, además del persiguiente mismo y el deudor, lo serán, el propietario del inmueble embargado cuando fuere una persona distinta a la del deudor, y que hubiere participado como garante real del crédito en defecto; el nuevo adquiriente del inmueble hipotecado al que se refiere el presente Título, así como los demás acreedores hipotecarios convencionales o legales, inscritos e incluso los judiciales, sólo cuando la hipoteca fuere definitiva.

Artículo 158.- Publicación del anuncio de la venta en pública subasta. Dentro de los veinte (20) días siguientes al depósito del pliego de cargas, cláusulas y condiciones, el persiguiente hará publicar en un periódico de circulación nacional, por lo menos un anuncio que contenga las menciones siguientes:

a) La fecha del mandamiento de pago, la de la denuncia y la de la inscripción o transcripción.

b) Los nombres, profesión, domicilio o residencia del embargado y del persiguiente.

c) La designación de los inmuebles, tal como se hubiere descrito en el mandamiento de pago.

d) El precio de primera puja puesto por el persiguiente para la adjudicación.

e) La indicación del tribunal y la del día y la hora en que la adjudicación tendrá efecto.

f) Una mención de la garantía que se haya estipulado para poder ser licitador.

Párrafo I.- Todos los anuncios judiciales relativos al embargo se insertarán en el mismo periódico.

Párrafo II.- La justificación de haberse publicado los anuncios se hará por medio de un ejemplar que contenga el anuncio de que trata este artículo.

Párrafo III.- Cualquiera otra parte que tenga interés en que se otorgue a la venta mayor publicidad que la establecida en este artículo, podrá hacer otras publicaciones a sus expensas, dentro del plazo de los veinte (20) días previstos en la parte capital de este artículo.

Artículo 159.- Notificación del aviso de venta al deudor y llamamiento a comparecer a la audiencia de adjudicación. El aviso de la venta será notificado al deudor, al propietario del inmueble embargado cuando fuere una persona distinta a la del deudor y que hubiere participado como garante real del crédito en defecto, al nuevo adquiriente del inmueble hipotecado al que se refiere el presente Título, así como a los demás acreedores hipotecarios convencionales o legales inscritos e incluso los judiciales, sólo cuando la hipoteca fuere definitiva, dentro de un plazo de cinco (5) días, contados a partir de la publicación, con intimación de tomar comunicación del pliego de cargas, cláusulas y condiciones, copia en cabeza del mandamiento de pago, del o de los ejemplares del periódico que contienen las publicaciones del o los avisos de venta en pública subasta. Asimismo, el acto contendrá la notificación al deudor de la fecha fijada para la venta en pública subasta y llamamiento a comparecer a la audiencia de adjudicación.

Párrafo.- La venta en pública subasta de los inmuebles indicados en el mandamiento, deberá ocurrir transcurridos a lo menos quince (15) días, contados a partir de la notificación de la denuncia del aviso de venta y llamamiento a la audiencia de adjudicación a la que se refiere la parte capital de este artículo, y en la fecha fijada a solicitud del persiguiente,

debiendo presentarse evidencia de que el deudor ha sido debidamente notificado de la misma. Esta venta habrá de ser celebrada por ante el Juzgado de Primera Instancia, en sus atribuciones civiles, con jurisdicción en el lugar en donde estén situados los bienes o la mayor parte de éstos, si se encuentran en diferentes distritos judiciales, o de la jurisdicción elegida por las partes en el contrato.

Artículo 160.- Imposibilidad de aplazar la adjudicación. Excepciones. Fuera de los casos previstos en esta ley, no se producirá aplazamiento de la venta en pública subasta, salvo que la solicitud de aplazamiento emane del persiguiente o cuente con la anuencia de éste. En este caso, la nueva fecha para la venta será anunciada con al menos cinco (5) días de antelación, y cumpliendo para ello con las mismas formalidades requeridas para la publicación del anuncio de la venta en pública subasta.

Artículo 161.- De la Puja. Las pujas se harán por ministerio de abogado y en audiencia pública.

Párrafo I.- Todo subastador está obligado a depositar en secretaría del tribunal, antes de iniciarse la subasta, la garantía requerida por el pliego de condiciones, si éste hubiere estipulado alguna. No se cobrarán tasas, impuestos o contribuciones de ninguna clase por las sumas así depositadas.

Párrafo II.- No se podrá hacer la adjudicación sino después de haber transcurrido tres (3) minutos de iniciada la subasta. Si antes de transcurridos tres (3) minutos, se hicieren algunas pujas, no se podrá efectuar la adjudicación sino después de haber transcurrido dos (2) minutos sin nuevas pujas hechas en el intervalo. En el caso de que no hubiere habido puja durante ese tiempo, se declarará adjudicatario al mismo persiguiente, por el precio que él haya fijado en el pliego de condiciones. En caso de que el adjudicatario sea un acreedor distinto al del primer rango, éste deberá pagar el precio de la adjudicación en manos del acreedor inscrito en primer rango, dentro de los diez (10) días que sigan a la adjudicación, so pena de falsa subasta. Con el precio de la adjudicación se desinteresará en primer término al acreedor en primer rango y con el excedente a los demás acreedores según el orden de sus inscripciones.

Párrafo III.- El abogado que hubiere hecho la última puja estará obligado a declarar inmediatamente quién es el adjudicatario de los bienes y a presentar la aceptación cuando fuere un tercero el adjudicatario, o el poder de que esté provisto, el cual quedará anexo a la minuta de su declaración. Si no hiciere esta declaración en el tiempo indicado o dejare de presentar el poder cuando fuere un tercero el adjudicatario o en cualquier caso sea que fuere adjudicatario el abogado, personalmente o un tercero, cuando se dejaren incumplidas las condiciones de la venta, el abogado que actúe en la adjudicación podrá ser sometido por el persiguiente, uno de los acreedores inscritos o la parte embargada a la acción disciplinaria de la Suprema Corte de Justicia. Cuando se le pruebe que él sabía que no

estaba en condiciones de satisfacer las obligaciones que establece el pliego de condiciones de subasta, o que conocía la insolvencia de su cliente para cumplir estas mismas obligaciones, se le considerará responsable de una pena disciplinaria de suspensión del ejercicio profesional, por un tiempo que no excederá de cinco (5) años ni será menos de uno (1), sin perjuicio de cualquier otra acción y de los procedimientos a que hubiere lugar, en conformidad con la ley.

Párrafo IV.- El tribunal ordenará al banco contra el cual se giró el cheque certificado por el valor de los fondos dados en garantía, la liberación de los mismos en beneficio de aquellos licitadores que no resulten finalmente adjudicatarios.

Artículo 162.- Puja ulterior.- Dentro de los ocho (8) días siguientes al de la adjudicación cualquier persona podrá ofrecer, por ministerio de abogado, no menos de un veinte por ciento (20%) sobre el precio de la primera adjudicación, y sobre este nuevo precio se procederá a subastar. En el precio de la adjudicación quedará incluido el monto que haya sido fijado por concepto de gastos y honorarios de abogados, salvo que el persiguiente hubiere renunciado a liquidar dichos gastos y honorarios.

Párrafo I.- Para que esta nueva puja pueda ser aceptada es necesario depositar en la secretaría del tribunal junto con la petición, la suma total ofrecida como nuevo precio, en cheque certificado de una institución bancaria domiciliada en la República Dominicana, expedido a favor del persiguiente y notificarlo en este mismo día, tanto al adjudicatario como a los acreedores inscritos y al embargado. No se cobrarán tasas, impuestos o contribuciones de ninguna especie por las sumas así depositadas.

Párrafo II.- En el caso de que el último postor en esta nueva subasta sea declarado falso subastador, la garantía que hubiere prestado, si así se hubiere requerido bajo el pliego de condiciones, se aplicará en primer término a cubrir los gastos del procedimiento de ejecución y en segundo término, a pagar los intereses adeudados al acreedor hipotecario.

Párrafo III.- Cumplidas estas formalidades, el juez dictará auto en el término de tres (3) días, a contar de la fecha de la petición, indicando el día fijado para la nueva adjudicación, la cual debe tener lugar dentro de los quince (15) días de la emisión del auto. El licitador ulterior hará conocer mediante aviso publicado en la prensa, la nueva fecha fijada para la adjudicación.

Párrafo IV.- Se procederá en esta subasta como en la anterior y, en las mismas condiciones y exigencias establecidas. A falta de subastadores, se declarará adjudicatario a quien hizo la puja ulterior. En caso de que el inmueble sea adjudicado a una persona distinta de aquella que ha promovido la puja ulterior, el tribunal deberá ordenar al banco contra el cual se giró el cheque certificado por el valor de los fondos dados en garantía la liberación de los mismos. En ningún caso habrá lugar a otra nueva puja.

Artículo 163.- Prohibición de pujar para ciertas personas. Ni los miembros del tribunal ante el cual se persigue el embargo, ni el embargado podrán pujar, directa o indirectamente, a pena de nulidad de la adjudicación y de la puja ulterior, así como de daños y perjuicios. Tampoco podrá ser personalmente adjudicatario, ni hacer puja ulterior, el abogado del persiguiente a pena de nulidad de la adjudicación o de la nueva puja, y de pago de daños y perjuicios en favor de todas las partes.

Artículo 164.- De la Falsa subasta. Cuando haya lugar a falsa subasta se procederá a la fijación de una nueva fecha para la venta en pública subasta con cargo al falso subastador.

Párrafo I.- Si la falsa subasta se requiriese antes de la entrega de la sentencia de adjudicación, el que la promueve se hará entregar por el secretario, una certificación en la que conste que el adjudicatario no ha justificado el cumplimiento de las condiciones exigibles de la adjudicación.

Párrafo II.- En caso de que haya habido oposición a la entrega de la certificación, se fallará en referimiento por el Presidente del Tribunal y a pedimento de la parte más diligente.

Párrafo III.- En virtud de esta certificación y sin otro procedimiento, o en caso de que la falsa subasta se promoviere después de la entrega de la sentencia de adjudicación, el tribunal ordenará una nueva venta, para que ésta tenga lugar en un plazo no mayor de quince (15) días. El abogado del persiguiente de la falsa subasta publicará en un periódico de circulación nacional un anuncio indicando la fecha fijada por el tribunal, los nombres y la residencia del falso subastador, el importe de la adjudicación y la indicación de que la nueva subasta se hará de acuerdo con el antiguo pliego de condiciones. El plazo entre los nuevos anuncios y la adjudicación será de por lo menos ocho (8) días.

Párrafo IV.- Cinco (5) días por lo menos antes de la adjudicación, se notificará el día y la hora en que ésta tendrá lugar al abogado del adjudicatario y a las demás partes que hayan intervenido, en el domicilio de sus respectivos abogados, y si carecieren de abogados, en sus propios domicilios.

Párrafo V.- Sólo a pedimento del ejecutante se podrá aplazar la adjudicación, de acuerdo con lo establecido en el presente Título.

Párrafo VI.- Si el falso subastador justificare haber cumplido las condiciones de la adjudicación no se procederá a ésta.

Párrafo VII.- Las formalidades y los plazos que se prescriben en el presente artículo se observarán a pena de nulidad. No se admitirá ninguna oposición contra la sentencia que se dictare en defecto en materia de falsa subasta.

Párrafo VIII.- Para la nueva venta a causa de falsa subasta se observarán las disposiciones relativas a las pujas dispuestas en la presente ley.

Párrafo IX.- El falso subastador estará obligado, a modo de penalidad, a pagar a favor del persiguiente la diferencia entre el precio ofertado por éste y el de la nueva venta, en caso de que la adjudicación fuere por un precio inferior al ofertado por el falso subastador. Esta penalidad será cubierta en todo o en parte por el depósito realizado por el falso subastador.

Artículo 165.- Notificación al nuevo adquiriente del inmueble. Cuando el inmueble objeto del embargo haya sido transferido a un tercero luego de haberse concedido la garantía hipotecaria, el persiguiente deberá notificar el mandamiento de pago, en adición al deudor, al nuevo adquiriente. Asimismo, deberán ser notificados al nuevo adquiriente los demás actos del proceso.

Artículo 166.- Cobro de sumas pagadas a acreedores inscritos. El persiguiente podrá usar contra el deudor o garante, los derechos y vías de ejecución que le son conferidos por este Título, aun para el cobro de las sumas que dicho persiguiente haya reembolsado a un acreedor inscrito, a fin de ser subrogado en sus derechos hipotecarios.

Artículo 167.- Sentencia de adjudicación. La sentencia de adjudicación, ya sea que contenga o no fallos sobre incidentes, no podrá ser atacada por acción principal en nulidad y sólo podrá ser impugnada mediante el recurso de casación, el cual deberá interponerse dentro de un plazo de quince (15) días, contados a partir de la notificación de la sentencia. La interposición del recurso de casación no tendrá efecto suspensivo. La demanda en suspensión, de ser interpuesta, por su sola introducción, tampoco tendrá efecto suspensivo y deberá ser fallada dentro de los treinta (30) días calendarios después de su notificación a la parte recurrida. Luego de su notificación, la sentencia de adjudicación será ejecutoria, tanto contra el embargado como contra cualquier otra persona que se encontrare ocupando, a cualquier título que fuere, los bienes adjudicados.

Artículo 168.- Demandas incidentales. Cualquier contestación, medios de nulidad, de forma o de fondo, contra el procedimiento de embargo que surja en el curso del mismo y que produzca algún efecto respecto del mismo, constituirá un verdadero incidente del embargo y deberá regirse según la presente ley. Tendrán calidad para interponer demandas incidentales, las personas señaladas con aptitud para solicitar reparos al pliego de condiciones. La demanda se interpondrá por acto de abogado a abogado y, además de las formalidades propias de los emplazamientos, deberá contener, a pena de nulidad, lo siguiente:

a) Llamamiento a audiencia en un plazo no menor de tres (3) días, ni mayor de cinco (5) días, contados a partir de la notificación de la demanda.

b) Indicación del tribunal apoderado, que deberá ser el mismo encargado para la venta del inmueble.

c) Los medios y las conclusiones.

d) Comunicación de documentos en caso de que los hubiere.

Párrafo I.- Las audiencias de las demandas incidentales serán celebradas a más tardar ocho (8) días, antes del día fijado para la venta. En la misma, las partes presentarán sus conclusiones suficientemente motivadas y los debates serán verbales, no siendo entonces posible otorgar plazos para la producción de escritos justificativos.

Párrafo II.- El tribunal deberá fallar el incidente el día fijado para la venta en pública subasta. A tales fines, el día de la audiencia en que se conoce del incidente, el tribunal citará por sentencia a las partes para escuchar la lectura de la sentencia en la referida fecha, razón por la cual su lectura valdrá notificación, sin importar si las partes estuvieron presentes o no en la sala de audiencias en la fecha señalada. La sentencia que rechaza los incidentes no será susceptible del recurso de apelación y será ejecutoria en el acto.

Párrafo III.- Cuando por razones de fuerza mayor, que el tribunal estará obligado a especificar por auto emitido a tales fines, no se hubiesen fallado las demandas incidentales el día fijado para la venta, se producirá un único aplazamiento a fin de decidirse los incidentes, procediendo el tribunal a fijar la audiencia de adjudicación, a petición de parte o de oficio, en un plazo no mayor de quince (15) días después del día fijado originalmente. En este caso, si las partes involucradas en el incidente no estuvieren presentes el día fijado para la lectura de la sentencia, habrán de ser citados por acto de abogado, a fin de que asistan a la nueva audiencia para la adjudicación, en la cual se efectuará la lectura de la decisión incidental, con los mismos efectos especificados anteriormente.

Artículo 169.- Aplazamiento de la venta. Cuando hubiere aplazamiento de la venta por cualquiera de las causas especificadas en esta ley, incluyendo el no fallo previo de incidentes pendientes, la nueva venta será celebrada quince (15) días después del día señalado originalmente. El persiguiente deberá anunciar la misma mediante la publicación de un edicto contentivo de los datos del procedimiento de conformidad con esta ley, el cual

deberá ser publicado en un periódico de circulación nacional cinco (5) días a lo menos antes del día fijado para la venta. Copia de este edicto con llamamiento a audiencia será notificada al embargado y a las demás partes señaladas en esta ley, así como a los acreedores inscritos al menos un (1) día franco antes del día fijado para la venta.

Artículo 170.- Administración del inmueble durante el proceso de ejecución. Designación de secuestrario judicial. Aunque los inmuebles cuya venta se persigue estuvieren dados en inquilinato o en arrendamiento, cuando el persiguiente lo solicitare, se designará un secuestrario por el Juez de Primera Instancia, en atribuciones de juez de los referimientos, a fin de que este secuestrario vele por la preservación de los inmuebles hasta la fecha de la venta. Si el persiguiente no hiciere tal solicitud, aquel contra quien se procede o los inquilinos o arrendatarios, en su caso, quedarán en posesión de dichos inmuebles hasta la venta.

Párrafo.- Desde el momento en que se les notifique la inscripción del embargo, los inquilinos o arrendatarios no podrán realizar pagos relativos a su alquiler o arrendamiento, debiendo retener los mismos para entregarlos al secuestrario una vez éste sea designado o luego de la adjudicación, en manos del persiguiente en caso de que el precio de venta o adjudicación no cubra la totalidad de la suma adeudada; en caso contrario dichas sumas serán entregadas al perseguido o a los demás acreedores que hayan formulado oposición.

Artículo 171.- Gastos comunes sobre inmuebles en régimen de propiedad horizontal o vertical. Cuando la hipoteca recaiga sobre un inmueble en régimen de propiedad horizontal o vertical, y el deudor o garante propietario del mismo adeude tres (3) meses o más de gastos comunes, el acreedor hipotecario cuando así se hubiera pactado en el contrato de hipoteca, podrá abonar lo adeudado y dichas sumas pasarán a formar parte de la acreencia estipulada en el contrato de hipoteca y se considerarán que forman parte de manera indivisible en relación a la próxima cuota de pago. Igual mecanismo podrá pactarse para el caso de que el deudor hubiera incumplido un (1) año o más a sus obligaciones de pago a cualquier impuesto sobre la propiedad inmobiliaria.

TÍTULO V
DEROGACIONES, MODIFICACIONES Y VIGENCIA

Artículo 172.- Disposición general derogatoria. A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, quedan derogadas todas las disposiciones legales o reglamentarias que le sean contrarias.

Artículo 173.- Modificaciones y derogaciones específicas: Quedan modificadas y derogadas las disposiciones siguientes:

a) Queda modificado el literal a) del Artículo 44 de la Ley No.183-02, Monetaria y Financiera, de fecha 21 de noviembre de 2002, relativo al régimen de autorizaciones por parte de la Superintendencia de Bancos, elevando de 10% al 20% el porcentaje a que hace referencia el mismo, de manera que en lo adelante se leerá de la manera siguiente: a) Vender cartera de crédito y bienes cuyo valor supere el veinte por ciento (20%) del capital pagado de la entidad de que se trate, excluyendo los bienes recibidos en recuperación de créditos y las inversiones en valores.

b) Se modifican los literales d) y e) relativos a los criterios para la exclusión de activos y pasivos en casos de disolución de entidades de intermediación financiera. "Artículo 63 de la Ley 183-02, Monetaria y Financiera, de fecha 21 de noviembre de 2002, de manera que los instrumentos y valores emitidos para el financiamiento de viviendas y construcción al amparo de la presente ley, sean considerados como "obligaciones privilegiadas" en el contexto señalado en los literales d) y e) del Artículo 63 de la Ley No.183-02, en sujeción a lo que estipula el Artículo 84 de la presente ley y las disposiciones reglamentarias que adopte la Junta Monetaria a tales efectos.

c) Queda derogado el numeral 13 del literal b) del Artículo 68 de la Ley No.183-02, Monetaria y Financiera, de fecha 21 de noviembre de 2002, relativo a las infracciones.

d) Queda derogado el literal j) del Artículo 106 de la Ley No.19-00, sobre Mercado de Valores, de fecha 8 de mayo de 2000, relativo a la administración simultánea de fondos.

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de mayo del año dos mil once (2011); años 168 de la Independencia y 148 de la Restauración.

Reinaldo Pared Pérez
Presidente

Juan Olando Mercedes Sena
Secretario

Rubén Darío Cruz Ubiera
Secretario

DADA en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de julio del año dos mil once (2011); años 168° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Abel Atahualpa Martínez Durán
Presidente

Kenia Milagros Mejía Mercedes
Secretaria

Orfelina Liseloth Arias Medrano
Secretaria Ad-Hoc.

LEONEL FERNÁNDEZ
Presidente de la República Dominicana

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 128 de la Constitución de la República.

PROMULGO la presente Ley y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y cumplimiento.

DADA en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de julio del año dos mil once (2011); años 168 de la Independencia y 148 de la Restauración.

LEONEL FERNÁNDEZ

Dec. No. 95-12 que establece el Reglamento para regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades. G. O. No. 10665 del 14 de marzo de 2012.

LEONEL FERNANDEZ
Presidente de la República Dominicana

NUMERO: 95-12

VISTA: La Ley No.183-02, del 21 de noviembre de 2002, Monetaria y Financiera, y sus modificaciones.

VISTA: La Ley No.19-00, del 8 de mayo de 2000, que regula el Mercado de Valores en la República Dominicana y su Reglamento de Aplicación, emitido mediante el Decreto No.729-04, del 3 de agosto de 2004.

VISTA: La Ley No.479-08, del 11 de diciembre del 2008, General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, y sus modificaciones.

VISTA: La Ley No.189-11, del 22 de julio del 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

VISTA: La Tercera Resolución adoptada por la Junta Monetaria, del 18 de agosto del 2011, sobre autorización de consulta pública de proyectos de reglamentos de la citada Ley No.189-11.

VISTA: La Segunda Resolución dictada por la Junta Monetaria, del 24 de noviembre del 2011, mediante la cual se conoció el proyecto de Reglamento de Fideicomiso, con la autorización de que fuese remitido al Poder Ejecutivo para su ponderación y promulgación, en razón del carácter general de dicho Reglamento, al involucrar otras instancias además de la Administración Monetaria y Financiera, como son la Superintendencia de Valores y la Dirección General de Impuestos Internos.

CONSIDERANDO: Que el objeto del referido Reglamento sobre Fideicomiso, es definir los aspectos relativos al funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades, estableciendo las formalidades, requisitos y procedimientos aplicables al momento de su constitución, operatividad y extinción, así como lo atinente a los derechos y obligaciones de las partes y a la conformación del patrimonio separado que se crea en dicha figura, en el marco de la Ley No.189-11 antes mencionada.

CONSIDERANDO: Que el Banco Central de la República Dominicana, como entidad con atribuciones legales para coordinar todo lo relativo a la elaboración de este Reglamento, en procura de garantizar el debido proceso de consultas públicas a los sectores interesados, recibió observaciones de fondo y forma de la Superintendencia de Valores (SIV), de la Asociación de Bancos Comerciales de la República Dominicana (ABA), de la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos (LIDAAP), de la Oficina de Abogados OMG, del Banco Central de la República Dominicana, así como del público en general, las cuales fueron debidamente analizadas y ponderadas.

CONSIDERANDO: Que cada una de las observaciones presentadas fueron analizadas desde el punto de vista técnico y legal por una comisión interinstitucional de la Superintendencia de Bancos y del Banco Central, resultando de esta ponderación las recomendaciones presentadas a la Junta Monetaria, algunas de las cuales fueron acogidas y otras rechazadas por causas debidamente fundamentadas.

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 128 de la Constitución de la República, dicto el siguiente

REGLAMENTO SOBRE FIDEICOMISO

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I
OBJETO, ALCANCE Y AMBITO DE APLICACION

Artículo 1. Objeto. El presente Reglamento tiene por objeto regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No.189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana de fecha 16 de julio del 2011, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades, incorporando los procedimientos aplicables al momento de su constitución, operatividad y extinción, y a la conformación del patrimonio separado que se crea con dicha figura, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en la referida ley.

Artículo 2. Alcance. El presente Reglamento comprende normas y requerimientos mínimos para que los entes autorizados al amparo de la Ley No. 189-11 puedan actuar como fiduciario, en función de los procedimientos que deberán cumplirse ante la instancia competente según lo previsto en el Artículo 3 de este Reglamento, así como las que conciernen a la regulación para el funcionamiento de la figura del fideicomiso al momento de su constitución, durante su existencia y terminación, en los aspectos complementarios a la citada ley, desde la óptica legal, contable, financiera, administrativa y de rendición de cuentas.

Artículo 3. Ámbito de Aplicación. Las disposiciones establecidas en el presente Reglamento son de aplicación obligatoria para las entidades que se indican a continuación, en el caso que decidan ejercer la actividad fiduciaria:

a) Bancos múltiples.
b) Asociaciones de ahorros y préstamos.
c) Otras entidades de intermediación financiera previamente autorizadas a esos fines por la Junta Monetaria.
d) Administradoras de fondos de inversión, puestos de bolsas y otros intermediarios de valores que autorice la Superintendencia de Valores.
e) Personas jurídicas constituidas de conformidad con las leyes de la República Dominicana cuyo objeto exclusivo sea prestar los servicios fiduciarios.

Párrafo I: Se entenderá que las administradoras de fondos de inversión establecidas de conformidad con la Ley de Mercado de Valores, ejercerán la actividad fiduciaria respecto de los fondos de inversión que estén bajo su administración, cada uno de los cuales deberá constituirse como un patrimonio fideicomitido, de conformidad con lo establecido en el Párrafo I del Artículo 57 de la Ley No. 189-11.

Párrafo II: Se entenderá que los puestos de bolsas y otros intermediarios de valores que autorice la Superintendencia de Valores, podrán fungir como fiduciarios únicamente respecto de las carteras que administren, en los casos en que las mismas se constituyan en fideicomisos, de acuerdo con el Párrafo II del Artículo 25 de la Ley No. 189-11.

Párrafo III: Los órganos de aplicación del presente Reglamento lo constituyen:

a) La Superintendencia de Bancos, para las entidades citadas en los literales a), b) y c), así como para las personas jurídicas indicadas en el literal e), en el caso de que las mismas pertenezcan o presten sus servicios a una entidad de intermediación financiera o a su controladora.
b) La Superintendencia de Valores, para las sociedades referidas en el literal d), así como para las entidades indicadas en los literales a), b), c) y e) en el caso de que las mismas emitan valores de oferta pública por cuenta y en nombre de los patrimonios fideicomitidos que administren.

c) La Dirección General de Impuestos Internos (DGII), para las personas jurídicas contempladas en el literal e) de este artículo, que no sean propiedad de una entidad de intermediación financiera o de su sociedad controladora bajo esquema de un grupo financiero.

CAPITULO II
DEFINICIONES

Artículo 4. Definiciones. Para los fines de aplicación de las disposiciones contenidas en este Reglamento, los términos y expresiones que se indican a continuación, tanto en mayúscula como en minúscula, singular o plural, tendrán los significados siguientes:

a) **Gestor Fiduciario:** Corresponde a la persona física prevista en el acto constitutivo como representante legal y encargada de la conducción y dirección del o los fideicomisos bajo administración, asumiendo responsabilidad por los actos, contratos y operaciones realizadas que se relacionen con los referidos fideicomisos.

b) **Dominio Fiduciario:** Derecho que surge en virtud de la concertación del acto constitutivo que origina un fideicomiso, otorgando al fiduciario las facultades de ejercer plenos poderes de administración y disposición sobre los bienes constituidos en fideicomiso, conforme las instrucciones y las limitaciones establecidas en la Ley No.189-11 y en el acto constitutivo que dió origen a dicho fideicomiso. El dominio fiduciario se ejerce a partir de la transferencia de los bienes objeto del fideicomiso hasta el término del mismo, salvo disposición contraria establecida en el acto constitutivo.

c) **Fideicomiso:** Es 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 fideicomitido, cuya administración o disposición será ejercida 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 del fideicomiso, a la persona designada en el referido acto o de conformidad con la Ley No.189-11.

d) **Fideicomiso Público:** Es aquel fideicomiso constituido por el Estado o cualquier entidad de Derecho Público con respecto a bienes o derechos que formen parte de su patrimonio o con el objetivo de gestionar, implementar o ejecutar obras o proyectos de interés colectivo.

e) **Fideicomitente:** Corresponde a la(s) persona(s) física(s) o jurídica(s) que transfiere(n) derechos de propiedad u otros derechos reales o personales al o a los fiduciarios para la constitución del fideicomiso.

f) **Fiduciario:** Corresponde a la(s) persona(s) jurídica(s) autorizada(s) para fungir como tales, quienes reciben los bienes dados o derechos cedidos para la constitución de un fideicomiso, debiendo cumplir las instrucciones del o de los fideicomitentes establecidas en el acto constitutivo del fideicomiso.

g) **Fideicomisario o Beneficiario:** El fideicomisario es la(s) persona(s) destinataria final de los bienes fideicomitidos, una vez cumplido el plazo o la condición estipulada en el acto constitutivo. El beneficiario es la(s) persona(s) que puede ser designada para recibir beneficios de la administración fiduciaria, sin necesariamente ser la destinataria final de los bienes fideicomitidos. Por lo general, el fideicomisario y el beneficiario resultan ser la misma persona, pudiendo ser además

un tercero o el propio fideicomitente. La distinción entre el fideicomisario o beneficiario, si la hubiere, deberá quedar establecida en el acto constitutivo del fideicomiso de que se trate.

h) **Oferta Pública de Valores:** Es la que se dirige al público en general o a sectores específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación masivo, para que adquieran, enajenen o negocien instrumentos de cualquier naturaleza en el mercado de valores, de conformidad con la Ley No.19-00 y sus modificaciones y su Reglamento de aplicación.

i) **Patrimonio Fideicomitido:** El patrimonio fideicomitido está constituido por los bienes o derechos, de naturaleza mobiliaria o inmobiliaria, corporal o incorporal, transferidos para la constitución de un fideicomiso y por los frutos que éstos generen. El patrimonio fideicomitido es distinto al patrimonio del fideicomitente, del fiduciario, del fideicomisario o beneficiario o de cualquier otro patrimonio fideicomitido administrado por el fiduciario.

TITULO II
DEL PROCESO DE NO OBJECION, AUTORIZACION O REGISTRO PARA ACTUAR COMO FIDUCIARIO

CAPITULO I
REQUERIMIENTOS PARA LAS ENTIDADES DE INTERMEDIACION FINANCIERA

Artículo 5. Solicitud de no Objeción. Los bancos múltiples y las asociaciones de ahorros y préstamos, deberán solicitar por escrito la no objeción a la Superintendencia de Bancos para ofrecer los servicios fiduciarios, debiendo adjuntar a su solicitud los documentos siguientes:

a) Certificación de la Resolución adoptada por el órgano societario competente de acuerdo con los estatutos sociales, en la cual se autorice a la entidad a ejercer la actividad fiduciaria y realizar las operaciones inherentes al fideicomiso.

b) Manual de políticas y procedimientos para ofrecer servicios de fideicomiso, que contemple aspectos administrativos, contables, de control interno y manejo de riesgos, incluyendo la descripción de los servicios o negocios a desarrollar bajo la figura del fideicomiso, según corresponda.

c) Manual de Políticas de Prevención de Lavado de Activos.

d) Modelo del Acto Constitutivo del fideicomiso que incluya los requisitos mínimos de información, obligaciones y derechos conforme a lo establecido en la Ley No. 189-11 y este Reglamento.

e) Currículo Vitae de la persona que actuará como Gestor Fiduciario.

f) Otras informaciones que solicite la Superintendencia de Bancos, a través de normas de carácter general.

Párrafo: Una vez otorgada la no objeción a una entidad de intermediación financiera para actuar como fiduciario, la misma deberá remitir a la Superintendencia de Bancos, para fines de registro, una copia del acto constitutivo de cada fideicomiso creado, luego de haber cumplido con las formalidades requeridas ante la cámara de comercio y producción correspondiente.

Artículo 6. Solicitud de Autorización. Las demás entidades de intermediación financiera del país interesadas en actuar como fiduciario, deberán remitir una solicitud de autorización por escrito a la Junta Monetaria, vía la Superintendencia de Bancos, anexando la documentación requerida en el Artículo 5 del presente Reglamento y sujeto a las condiciones establecidas en el Artículo 11 del mismo.

Artículo 7. Requerimientos Adicionales. Las entidades de intermediación financiera que soliciten autorización o no objeción para fungir como fiduciario, como parte de sus operaciones y servicios autorizados, deberán establecer dentro de su estructura orgánica un área o departamento especializado que tendrá a su cargo la prestación de servicios como fiduciario, en el entendido de que la contabilidad de los patrimonios fideicomitidos que administren deberá mantenerse independiente de las demás operaciones de dichas entidades y entre cada uno de ellos.

Párrafo I: La Junta Monetaria determinará las normas prudenciales de manejo de riesgo y conflictos de interés que aplicarán a las entidades de intermediación financiera que presten servicios como fiduciario.

Párrafo II: Las entidades de intermediación financiera autorizadas a actuar como fiduciarios que deseen constituir fideicomisos de oferta pública, deberán cumplir con los requerimientos que establezca la Superintendencia de Valores para tales fines o efecto.

CAPITULO II
REQUERIMIENTOS PARA LAS ADMINISTRADORAS DE FONDOS Y LOS INTERMEDIARIOS DE VALORES

Artículo 8. Requerimientos Entidades del Mercado de Valores. Las administradoras de fondos, los puestos de bolsas y demás intermediarios de valores fungirán como fiduciarios respecto de los fondos de inversión y las carteras de inversión que estén bajo su administración, respectivamente. Dichas sociedades deberán cumplir con los requerimientos que establezca la Superintendencia de Valores al respecto, a través de normas de carácter general.

CAPITULO III
REQUERIMIENTOS PARA PERSONAS JURIDICAS DE OBJETO EXCLUSIVO

Artículo 9. Personas Jurídicas de Objeto Exclusivo. Para que una persona jurídica pueda actuar como fiduciario, ésta deberá constituirse como una sociedad anónima de objeto exclusivo para ejercer dicha actividad al amparo de la Ley No.189-11, cumpliendo con las disposiciones establecidas en la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08, sus modificaciones y normas complementarias.

Párrafo I: Las personas jurídicas a que hace referencia el presente artículo, deberán remitir a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) una solicitud de inscripción en el Registro que para tales fines establecerá dicho organismo, la cual deberá estar acompañada de las informaciones siguientes:

a) Documentos constitutivos registrados en la cámara de comercio y producción que corresponda, bajo la modalidad de sociedad anónima (S. A.), de acuerdo a la referida Ley No.479-08 y sus modificaciones.

b) Currículo Vitae de la persona que actuará como Gestor Fiduciario.

c) Característica y especificaciones del software para administrar los fideicomisos constituidos.

d) Manual de organización y funciones.

e) Manual de funcionamiento y operación.

f) Manual de políticas de prevención del lavado de activos.

g) Manual de contabilidad.

h) Cualquier otra documentación que requiera la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), mediante norma de carácter general.

Párrafo II: Para que una persona jurídica de objeto exclusivo pueda ofrecer sus servicios fiduciarios a una entidad de intermediación financiera, deberá solicitar por escrito a la Superintendencia de Bancos la no objeción para ejercer esas funciones y su inscripción en el registro que para tales fines establezca dicha institución, acompañando su solicitud con la documentación que este organismo solicite mediante normas de carácter general.

CAPITULO IV
DEL PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE AUTORIZACION, NO OBJECION O DE REGISTRO PARA ACTUAR COMO FIDUCIARIO

Artículo 10.-Procedimientos. La Junta Monetaria, la Superintendencia de Bancos la Superintendencia de Valores o la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), según corresponda, deberán completar la evaluación de la solicitud indicada en el Artículo 11 del presente Reglamento, dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días calendarios, contado a partir de la fecha de recibo de la solicitud. Si durante la referida evaluación de la solicitud, cualquiera de estas instancias determinare que existen elementos que podrían inducir a errores o interpretaciones contrarias a las regulaciones vigentes, dependiendo de la magnitud de las mismas, podrá, mediante comunicación debidamente fundamentada, requerir las correcciones de las inobservancias o errores detectados o rechazar el proyecto en su totalidad, sin desmedro de lo establecido en el Artículo 11 de este Reglamento.

Párrafo: El o los solicitante(s), dentro del plazo de quince (15) días calendarios, contado a partir de la fecha de la notificación recibida, deberá(n) introducir las modificaciones pertinentes o si fuera el caso presentar nuevamente la solicitud de autorización, no objeción o registro, según corresponda.

Artículo 11. Evaluación de la Solicitud. La Superintendencia de Bancos, para emitir su no objeción, deberá considerar la situación patrimonial, operativa y financiera de la entidad de intermediación financiera de que se trate, con el propósito de determinar que la misma se encuentra en condiciones de prestar servicios como fiduciario, de conformidad con las disposiciones de la Ley No.189-11. Si se determinare que las condiciones de la entidad no son adecuadas, la Superintendencia de Bancos requerirá en forma expresa a la entidad solicitante, efectuar las mejoras que le permitan colocarse en condiciones de obtener la no objeción solicitada.

Artículo 12. Resultados de la Evaluación. Completada la evaluación correspondiente en términos favorables dentro del plazo establecido, cada instancia de supervisión emitirá su autorización, no objeción o registro, según se detalla a continuación:

a) La Superintendencia de Bancos emitirá la no objeción cuando se trate de bancos múltiples, asociaciones de ahorros y préstamos y las personas jurídicas a que hace referencia el Párrafo II del Artículo 9 de este Reglamento.

b) La Junta Monetaria emitirá su autorización, previo dictamen de la Superintendencia de Bancos, cuando se trate de las demás entidades de intermediación financiera.

c) La Superintendencia de Valores establecerá un registro especial con relación a los patrimonios fideicomitidos que correspondan al ámbito de su competencia.

d) La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) registrará a las personas jurídicas de objeto exclusivo creadas para tales fines.

Artículo 13. Registro de Sociedades Fiduciarias. Corresponderá a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), hacer de conocimiento público y remitir a la Superintendencia de Bancos y a la Superintendencia de Valores, la notificación de registro de sociedades fiduciarias habilitadas para iniciar sus operaciones, así como de los patrimonios fideicomitios constituidos, con indicación del Registro Nacional de Contribuyentes Especial creado y asignado en cada caso.

Párrafo: Cada instancia de aplicación del presente Reglamento establecerá por circular o cualquier otro medio fehaciente, las informaciones y los reportes periódicos que considere deberán remitir las entidades habilitadas para prestar los servicios como fiduciarios, al amparo de la Ley No.189-11, con la finalidad de garantizar su función fiscalizadora sobre las mismas.

TITULO III
FIDEICOMISO

CAPITULO I
DE LA NATURALEZA Y MODALIDADES DEL FIDEICOMISO

Artículo 14. Naturaleza. El fideicomiso es una figura jurídica expresada en un contrato o acto constitutivo, cuyo fundamento está basado en una relación de confianza y voluntad mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente el patrimonio fideicomitido a favor de un fideicomisario o beneficiario, en estricto apego a las instrucciones estipuladas en el acto constitutivo que dá origen al mismo, al amparo de la Ley No.189-11. Como el fideicomiso puede constituirse para cualquier propósito legal, se describirán en este Capítulo las principales modalidades de fideicomiso existentes.

Artículo 15. Fideicomiso de Planificación Sucesoral. Es aquel que se constituye con el objeto de que el fiduciario realice los actos de administración y disposición de bienes existentes o futuros, corporales o incorporales, así como la distribución de los beneficios derivados de los bienes fideicomitidos, tras el fallecimiento del fideicomitente, a fideicomisarios o beneficiarios.

Párrafo: En virtud de lo establecido en los párrafos III y IV del Artículo 55 de la Ley No.189-11, los fideicomisos utilizados para fines de planificación sucesoral, no podrán en ningún momento afectar la reserva legal hereditaria establecida en los artículos 913 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana.

Artículo 16. Fideicomiso Cultural, Filantrópico y Educativo. Se refiere a aquellos fideicomisos sin fines de lucro cuyo objeto sea la administración, explotación, el mantenimiento y preservación de todo tipo de bienes y derechos a favor de la colectividad o de patrimonios culturales, tales como: museos, monumentos, reservas naturales o la promoción y fomento de la educación, o la ejecución de labores filantrópicas de cualquier tipo, entre otros, conforme lo estipula el Artículo 56 de la Ley No.189-11.

Artículo 17. Fideicomiso de Inversión. Es aquel fideicomiso celebrado por un fiduciario con sus clientes, para beneficios de éstos o de terceros designados por ellos, en el cual se consagra como objeto principal la inversión o colocación de fondos o recursos en numerarios, de conformidad con lo estipulado en el acto constitutivo del fideicomiso, al amparo del Artículo 57 de la Ley No.189-11.

Párrafo: Este tipo de fideicomiso sólo puede ser administrado por las administradoras de fondos de inversión y los intermediarios de valores facultados para la administración de carteras, en el marco de la Ley No.19-00, que regula el Mercado de Valores en la República Dominicana, su Reglamento y sus normas complementarias.

Articulo 18. Fideicomiso de Oferta Pública de Valores y Productos. Es la modalidad de fideicomiso estipulada en el Artículo 60 de la Ley No.189-11, constituido con el fin ulterior y exclusivo de respaldar emisiones de oferta pública de valores realizadas por el fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitido.

Artículo 19. Fideicomiso en Garantía. Es la modalidad de fideicomiso en el cual los bienes integrados en el patrimonio fideicomitido están destinados a asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones, concertadas o por concertarse, a cargo del fideicomitente o de un tercero designado por éste, tal y como lo señala el Artículo 61 de la Ley No.189-11. El fideicomisario o beneficiario, en su calidad de acreedor, podrá requerir al fiduciario, en caso de incumplimiento del fideicomitente, la ejecución o enajenación de acuerdo al procedimiento establecido en el acto constitutivo.

Párrafo I: Para la constitución de un fideicomiso en garantía, no deberá coincidir en una misma persona la condición de fiduciario y fideicomisario o beneficiario, como lo estipula el Artículo 31 de la Ley No. 189-11, ni existir relación de dependencia o subordinación del fiduciario frente al fideicomisario o beneficiario.

Párrafo II: El fideicomiso en garantía sólo disfrutará de los beneficios fiscales establecidos en el Artículo 61 la Ley No.189-11 para los fideicomisos de oferta pública.

Artículo 20. Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y Desarrollo Inmobiliario. Es la modalidad mediante la cual un fideicomitente transfiere activos o derechos para la constitución de un patrimonio autónomo e independiente, a fin de que el fiduciario realice gestiones administrativas y legales, asociadas con la adquisición de bienes inmuebles, su administración, explotación, preservación y el desarrollo de proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño, construcción, venta o arrendamiento, en provecho de los fideicomisarios o beneficiarios, en sujeción a lo establecido tanto en el acto constitutivo como en el Artículo 58 de la Ley No.189-11.

Artículo 21. Otras clases de Fideicomiso. Adicionalmente a los tipos de fideicomisos señalados taxativamente en la Ley No.189-11, se podrán constituir otras clases de fideicomisos, los cuales estarán sujetos a las disposiciones de dicha ley, demás disposiciones legales vigentes en la República Dominicana y a las demás normas que emitan los órganos supervisores competentes.

CAPITULO II
ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO

Artículo 22. Constitución del Fideicomiso. El fideicomiso puede constituirse por acto auténtico instrumentado por ante un notario público o acto bajo firma privada, requiriéndose en este último caso que la firma sea legalizada por un notario público. La aceptación del fiduciario debe otorgarse en el propio acto constitutivo o en acto separado, el cual deberá ser registrado en las oficinas de Registro Mercantil de las cámaras de comercio y producción correspondientes a los domicilios del o de los fiduciarios. Serán nulos y carecerán de efectos legales, los fideicomisos verbales o aquellos que se establecieren sin las formalidades descritas en la Ley No.189-11.

Párrafo I: En virtud de lo establecido en el Artículo 18 de la Ley No.189-11, el fideicomiso surtirá efectos con respecto a terceros desde la fecha en que el mismo haya sido inscrito en los registros públicos correspondientes, de conformidad con lo previsto en dicha ley y cualquier otro registro o formalidad que legalmente corresponda.

Párrafo II: La extinción del fideicomiso, independientemente de la causa que lo origine, deberá ser notificada por escrito a las oficinas de Registro Mercantil de las cámaras de comercio y producción de los domicilios del o de los fiduciarios, 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 hacerse conforme a la Ley No.189-11.

Artículo 23. Elementos Fundamentales de los Actos Constitutivos del Fideicomiso. El acto constitutivo del fideicomiso, en virtud de los requisitos señalados en el Artículo 13 de la Ley No. 189-11, deberá expresar sin que sea limitativo, los aspectos siguientes:

a) **Objeto.** Describirá el propósito, alcance y finalidad que dá origen al fideicomiso a ser constituido, consignando las partes intervinientes en el mismo, las condiciones para establecer su forma de ejecución y demás términos inherentes a la actividad fiduciaria, en el entendido de que dicho objeto no podrá ser modificado durante la vigencia del fideicomiso.

b) **Finalidad.** Comprenderá las gestiones o actividades específicas relativas al cumplimiento del objeto del fideicomiso, efectuando una enumeración clara y completa de las mismas, según el tipo de fideicomiso a constituirse.

c) **Bienes.** Se deberán detallar los bienes presentes y futuros que se aportarán al fideicomiso, además de identificarse los términos y condiciones bajo los cuales se verifica la transferencia, la entrega de los bienes fideicomitidos al fiduciario, la cual debe atender siempre a la finalidad señalada por el fideicomitente, según el tipo de fideicomiso a desarrollar.

d) **Destino de los Bienes en la Finalización del Fideicomiso.** El acto deberá contener el destino que se le dará a los bienes una vez concluido el fideicomiso.

e) **Obligaciones y Derechos de las Partes.** Se determinarán las obligaciones y derechos del fiduciario, fideicomitente, y del fideicomisario o beneficiario. En todo caso, las limitaciones o restricciones a tales derechos y obligaciones deberán establecerse de acuerdo a lo estipulado en la Ley No.189-11.

f) **Remuneración.** Conforme a lo pactado, el fiduciario podrá ser remunerado o no por la gestión que realice, lo cual debe quedar establecido en el acto constitutivo del fideicomiso. De ser remunerado, se expresará claramente el monto o por ciento del valor neto del patrimonio del fideicomitido que percibirá el fiduciario por su gestión, así como la forma y oportunidad en que el mismo será liquidado y cobrado. No podrá recibir ninguna otra remuneración diferente a la establecida contractualmente, a excepción de que se realice un adenda por escrito en el que las partes estén de acuerdo.

g) **Terminación del Acto Constitutivo del Fideicomiso.** Deberá establecerse la forma en que se transferirán los activos del fideicomiso que existan al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción previstas en la ley, en el Acto Constitutivo y en el presente Reglamento, indicando las circunstancias que resulten pertinentes al efecto, así como la manera en que se honrarán las obligaciones generadas en los casos que aplique. Asimismo, deberán contemplarse las formalidades que regirán para el finiquito del fideicomiso y consecuente liberación de las responsabilidades asumidas por las partes en el referido acto constitutivo.

h) **Órganos Auxiliares del Fideicomiso.** En caso de que se contemple la existencia de juntas o comités con carácter de auxiliares del fideicomiso, si por la naturaleza del mismo se justifique, deberá señalarse en el acto constitutivo su forma de integración, atribuciones y normas de funcionamiento. En ningún caso dichas juntas o comités sustituirán al fiduciario en sus labores administrativas ni podrá el fiduciario eximirse de su responsabilidad ante tales órganos ni frente a terceros, debiendo siempre ejercer su labor como buen padre de familia.

i) **Gastos.** Deberán señalarse expresamente en el acto constitutivo los lineamientos que aplicarán para la imputación de gastos con cargo al fideicomiso, los cuales deberán estar relacionados estrictamente con la consecución del objeto del fideicomiso.

j) **Rendición de Cuentas.** Deberán establecerse los parámetros, forma y periodicidad de rendición de cuentas por el fiduciario a las partes indicadas en el acto constitutivo, la cual deberá realizarse por los menos dos (2) veces al año y al extinguirse el fideicomiso. De igual modo el fiduciario deberá cumplir con el deber de informar al fideicomisario o beneficiario de la gestión encomendada, presentando los sustentos que documentan el reporte a rendir, conforme lo establecido en la Ley No. 189-11 y el presente Reglamento.

k) **Declaración Jurada del Fideicomitente.** Deberá expresar como mínimo lo siguiente:

1) La procedencia legítima de los bienes a ser transferidos, de conformidad con las normas legales vigentes sobre prevención del lavado de activos.

2) Estado jurídico de los bienes.

3) Mención de las cargas y gravámenes que pudieren afectar los mismos.

4) Que el acto que crea el fideicomiso no adolece de causa u objeto ilícito.

5) Que no se constituye con la intención de defraudar derechos de acreedores del o de los fideicomitentes.

Párrafo: Cláusulas Prohibidas. El acto constitutivo de fideicomiso no podrá estipular cláusulas que signifiquen o contengan la imposición de condiciones inequitativas e ilegales y que desnaturalicen el negocio fiduciario, desvíen su objeto original o se traduzcan en menoscabo ilícito de algún derecho ajeno, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 14 de la Ley No.189-11.

Artículo 24. Memorándum Adicional de Voluntad o Carta de Deseos. La posibilidad de modificar el fideicomiso existirá cuando tales poderes hayan sido objeto de reserva específica en el acto constitutivo, en el marco de las condiciones estipuladas en el mismo. Sin embargo, en virtud del Artículo 15 de la Ley No.189-11, el o los fideicomitentes podrán redactar en cualquier momento durante la vigencia del fideicomiso, un memorándum adicional de voluntad o carta de deseos mediante un acto bajo firma privada, sólo con indicación y orientaciones que complementen el manejo y operación del fideicomiso, sin modificar el objeto, los términos y condiciones del acto constitutivo que dió origen al mismo. Este documento no estará sujeto a los requisitos de publicidad exigidos para el fideicomiso, en virtud de lo contemplado en el Artículo 15 antes mencionado.

CAPITULO III
BIENES Y DERECHOS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO

Artículo 25. Sobre los Bienes y/o Derechos que Conforman el Patrimonio Fideicomitido. Las características mínimas de los bienes y/o derechos que pueden formar parte de un fideicomiso, son las siguientes:

a) Muebles o inmuebles presentes o futuros, que no correspondan a derechos estrictamente personales.

b) Tangibles o intangibles.

c) Determinados o determinables en cuanto a su especie.

d) Transferibles.

Artículo 26. Patrimonio Fideicomitido. Los bienes y derechos que conforman el fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo e independiente, denominado patrimonio fideicomitido, el cual contable, legal y financieramente deberá estar separado de los bienes personales y patrimonio de los fideicomitentes, fiduciarios y fideicomisarios o beneficiarios, así como de otros fideicomisos que mantenga el fiduciario bajo su administración.

Párrafo I: El patrimonio fideicomitido constituido bajo la figura del fideicomiso deberá registrarse como tal en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), conforme a las normas que dicte al efecto el referido organismo, el cual emitirá el Registro Nacional de Contribuyentes Especial indicado el Artículo 48 de la Ley No.189-11.

Párrafo II: Dicho patrimonio fideicomitido no estará al alcance de los acreedores del o los fideicomitentes, fiduciarios, fideicomisarios o beneficiarios, salvo las excepciones previstas taxativamente en la Ley No.189-11.

Artículo 27. Registro Contable. Las entidades habilitadas para ofrecer servicios fiduciarios, una vez reciban de parte del fideicomitente los derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, en ocasión de la constitución de un fideicomiso, procederán a registrar dichos bienes en cuentas contables y financieras separadas e independientes de las suyas, a los fines de constituir el o los patrimonio(s) autónomo(s) correspondientes, según lo establecido en la Ley No.189-11.

Párrafo I: Las entidades de intermediación financiera deberán acogerse a lo establecido para tales fines, en el Manual de Contabilidad para Instituciones Financieras, aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante la Resolución 13/94, de fecha 9 de diciembre de 1994 y sus modificaciones, para lo cual deberá dar apertura a las cuentas que sean necesarias a fin de facilitar el registro adecuado de dichas partidas.

Párrafo II: Los bienes recibidos por las sociedades fiduciarias de objeto exclusivo regidas por la Ley No.189-11, se registrarán según lo determine la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), mediante normas de carácter general.

Artículo 28. De la Valoración de los Patrimonios Fideicomitidos o Autónomos. La clasificación, registro inicial y valoración posterior de los bienes que conformen el o los patrimonios autónomos constituidos bajo la figura del fideicomiso en virtud de la Ley No.189-11, se realizarán de acuerdo a los criterios establecidos por la normativa que a tales efectos dicten las Superintendencias de Bancos y la Superintendencia de Valores, de conformidad con sus respectivos ámbitos de competencia.

Párrafo: En caso de bienes inmuebles, el registro inicial así como la valoración posterior de estos bienes transferidos al patrimonio autónomo, deberán contar con tasaciones, las cuales deberán ser efectuadas por tasadores o firmas de tasadores independientes del o de los fideicomitentes y del fiduciario, que estén inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en otra asociación similar de reconocido prestigio que agrupe estos profesionales. Cuando se trate de fideicomisos constituidos por entidades de intermediación financiera, dichos tasadores deberán estar registrados en la Superintendencia de Bancos, sin que esto contravenga con las normas contables definidas por cada uno de los órganos supervisores de los fideicomisos.

Artículo 29. De la Custodia de los Valores. En los casos en que los fideicomisos mantengan inversiones en valores, la custodia de los mismos será llevada a cabo por un depósito centralizado de valores, cuando se trate de valores desmaterializados. En el caso de valores representados mediante títulos físicos, el fiduciario podrá asumir o delegar su custodia en un depósito centralizado de valores o a las entidades autorizadas para estos fines.

TITULO IV
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

CAPITULO I
DERECHOS DEL O DE LOS FIDEICOMITENTES

Artículo 30. Derechos y Obligaciones del o de los Fideicomitentes. Los derechos y obligaciones del o de los fideicomitentes estarán en sujeción a lo estipulado en la Ley No.189-11 y en el acto constitutivo del fideicomiso, dentro de los cuales se identifican sin ser limitativos, los que se detallan a continuación:

1) Derechos:

a) Designar uno o más fiduciarios y reservarse derechos específicos vinculados con la posibilidad de vigilar que se cumplan las disposiciones establecidas en el acto constitutivo.

b) Revocar el fideicomiso cuando dicha facultad hubiere quedado establecida expresamente en el acto constitutivo del fideicomiso.

c) Revocar el mandato otorgado al o a los fiduciarios cuando éstos incumplieren con sus obligaciones siempre que dicha facultad hubiere quedado establecida expresamente en el acto constitutivo del fideicomiso; y, en los casos en que no se haya reservado el derecho de revocar el mandato otorgado y exista un incumplimiento en sus obligaciones por parte del o de los fiduciarios, podrán demandar en justicia su remoción.

d) Nombrar a los sustitutos del o de los fiduciarios, en el caso de que éstos cesen en sus funciones por cualquier causa y solicitar la transmisión de los bienes a otro fiduciario en caso de sustitución del fiduciario titular de los bienes.

e) Obtener la restitución o devolución de los bienes y derechos fideicomitidos al momento de la extinción del fideicomiso, si no se hubiese previsto un destino distinto para los mismos en el acto constitutivo del fideicomiso.

f) Exigir al o a los fiduciarios el cumplimiento de las finalidades establecidas en el acto constitutivo del fideicomiso.

g) Exigir al o a los fiduciarios la rendición de cuentas, con sujeción a lo dispuesto en la Ley No.189-11 y lo previsto en las cláusulas del acto constitutivo del fideicomiso.

h) Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar en contra del fiduciario, por dolo o faltas en el desempeño de su gestión.

i) Realizar las modificaciones que estime adecuadas al acto constitutivo del fideicomiso, siempre que no se lesionen los derechos adquiridos por terceros ni por los del fiduciario en el ejercicio de sus funciones, y únicamente en aquellos casos en que expresamente se hubiere reservado dicha facultad en el acto constitutivo, sin necesidad de obtener aprobación por parte del o de los fideicomisarios o beneficiarios ni de los fiduciarios, debiendo en todo caso informar dichas modificaciones al fiduciario o a todo aquel que corresponda.

j) Otros derechos establecidos en el acto constitutivo.

2) Obligaciones:

a) Integrar al patrimonio del fideicomiso los bienes y derechos señalados en el acto constitutivo, en el tiempo y el lugar estipulados.

b) Remunerar al fiduciario en el caso que se haya previsto en el acto constitutivo del fideicomiso.

c) Reembolsar los gastos efectuados por éste en ocasión del ejercicio de sus funciones.

d) Coadyuvar con el fiduciario en la defensa del patrimonio fideicomitido, cuando así se le requiera y respetar las estipulaciones acordadas en el acto constitutivo del fideicomiso.

CAPITULO II
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL O DE LOS FIDUCIARIOS

Artículo 31. Derechos y Obligaciones del o de los Fiduciarios. Los derechos y obligaciones del o de los fiduciarios estarán en sujeción a lo estipulado en los artículos del

27 al 30 de la Ley No. 189-11 y en el acto constitutivo del fideicomiso, dentro de los cuales se identifican sin ser limitativos, los que se detallan a continuación:

1) Son derechos del o de los fiduciarios:

a) Aceptar o declinar su designación.

b) Cobrar la retribución por sus servicios, de acuerdo con lo estipulado en el acto constitutivo o lo dispuesto en la Ley No. 189-11.

c) Utilizar los recursos del fideicomiso con prudencia y diligencia, siguiendo las prácticas de un buen padre de familia para cubrir los gastos en que incurriere en la administración del patrimonio fideicomitido y en la realización de su finalidad, así como resarcirse de los gastos en que haya incurrido en el cumplimiento de los fines del fideicomiso, siempre que los mismos estén debidamente justificados y documentados.

2) Son obligaciones del o de los fiduciarios:

a) Registrar la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitido, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley.

b) Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes.

c) Administrar el fideicomiso como un buen padre de familia, en interés único del o de los fideicomisarios o beneficiarios, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que ofrezca la mayor seguridad.

d) Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del fideicomiso, y comunicarles a los fideicomitentes y a los fideicomisarios o beneficiarios todos los hechos que en relación con el mismo deban conocer.

e) Suministrar, en los casos que corresponda o cuando así lo estipule el acto constitutivo, al o a los fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes constituidos en fideicomiso.

f) Realizar los actos propios de su cargo, sin delegarlos a otra persona, salvo los casos expresamente indicados en la Ley No.189-11 o en el acto constitutivo.

g) Ejecutar las diligencias y acciones necesarias para proteger y conservar el patrimonio fideicomitido, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin, y actuar respecto a las acciones ejercidas contra el fideicomiso.

h) Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello una contabilidad separada o independiente.

i) Pagar al fideicomisario en los plazos establecidos en el acto constitutivo del fideicomiso o, en caso de que no se establezcan, en plazos trimestrales, la renta neta de la propiedad en fideicomiso, cuando éste sea creado para pagar renta por período determinado.

j) Participar en la administración del fideicomiso cuando hayan dos o más fiduciarios, e informar al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios de cualquier violación cometida por un cofiduciario, así como iniciar las acciones tendentes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por este último.

k) Llevar cuentas claras y exactas sobre la administración del fideicomiso y rendir cuentas al o a los fideicomitentes o al o a los fideicomisarios o beneficiarios, conforme lo que prevea el acto constitutivo y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación, no menos de dos (2) veces al año.

l) Ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra el o los fideicomitentes, fideicomisarios o beneficiarios.

m) Guardar el secreto profesional fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del fideicomiso, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del fideicomiso, o en cualquier otro acto sujeto a registro público o respecto de cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley vigente aplicable a la materia.

n) Proteger con pólizas de seguro, los riesgos que corran los bienes fideicomitidos, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión.

o) Cumplir con los deberes y obligaciones tributarias que correspondan al fideicomiso.

p) Transferir los bienes del patrimonio fideicomitido al o a los fideicomitentes, o al o a los fideicomisarios o beneficiarios al concluir el fideicomiso, según corresponda en virtud del acto constitutivo del fideicomiso, o al fiduciario sustituyente en caso de cese en sus funciones. Los fideicomitentes tendrán la opción de contemplar en el acto constitutivo, la posibilidad de que sean ellos o los fideicomisarios o beneficiarios quienes reciban cualquier remanente del patrimonio, una vez fuera satisfecha la finalidad del fideicomiso y el cumplimiento de sus obligaciones, en los casos que así corresponda.

Artículo 32. Prohibiciones. Los fiduciarios, con el propósito de evitar la utilización o actuación del fideicomiso para defraudar intereses de terceros o con fines de evasión fiscal, deberán considerar las disposiciones prohibitivas determinadas en los artículos 31 y 51 de la Ley No.189-11, por lo que sin que sea limitativo, deberán abstenerse de:

a) Realizar cualquier acto, operación o negocio con cargo al patrimonio autónomo que la coloque en situación de conflicto de interés con respecto al fideicomitente o el fideicomisario o beneficiario.

b) Garantizar beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administre a título de fideicomiso, salvo en los casos de fideicomiso de oferta pública de conformidad al Párrafo III, literal b) del Artículo 31 de la Ley No. 189-11.

c) Adquirir definitivamente el dominio de los bienes fideicomitidos por causa del negocio fiduciario, mientras actúe como su fiduciario, de forma tal que la condición de fiduciario y fideicomisario o beneficiario no exista concomitantemente.

d) Transferir los bienes, rendimientos y utilidades del fideicomiso a diversos fideicomisarios o beneficiarios, sin que los mismos hayan sido identificados o puedan ser identificados individualmente en el acto constitutivo del fideicomiso.

Párrafo: El fiduciario deberá incorporar a sus manuales de organización, las políticas y procedimientos para la adopción e implementación de un buen gobierno corporativo, entre las cuales se deben establecer las normas y procedimientos para dirimir conflictos internos o de interés entre las partes intervinientes en el acto constitutivo del fideicomiso. Dicho procedimiento deberá contemplar de manera prioritaria los procesos de solución interna antes de acudir a la vía judicial.

CAPITULO III
DEL FIDEICOMISARIO O BENEFICIARIO

Artículo 33. Derechos de los Fideicomisarios o Beneficiarios. Los derechos y obligaciones del o de los fideicomisarios o beneficiarios estarán en sujeción a lo estipulado en el Artículo 43 de la Ley No. 189-11 y en el acto constitutivo del fideicomiso, dentro de los cuales se identifican sin ser limitativos, los que se detallan a continuación:

a) Ejercer los derechos directamente sobre los bienes afectados.

b) Exigir la rendición de cuentas al o a los fiduciarios.

c) Pedir la remoción del o de los fiduciarios.

d) Ejercer la acción en responsabilidad contra el o los fiduciarios.

e) Impugnar la validez de los actos que se cometan en su perjuicio, siempre que hayan sido cometidos con negligencia, mala fe o, en exceso de las facultades del o de los fiduciarios, pudiendo exigir la reivindicación al patrimonio fideicomitido los bienes que a consecuencia de estos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso, sin perjuicio de los derechos de los terceros adquirientes de buena fe que hayan obtenido dichos bienes a título oneroso y por un precio de mercado.

f) Exigir al o a los fiduciarios los beneficios que del patrimonio fideicomitido se generen o el capital mismo, según se estipule en el acto constitutivo del fideicomiso o en la Ley No.189-11.

g) Requerir al o a los fideicomitentes o, de ser el caso, a sus causahabientes, que se integren al patrimonio fideicomitido los bienes que según el acto constitutivo conforman dicho patrimonio.

TITULO V
REGIMEN TRIBUTARIO, DE INFORMACION Y RENDICION DE CUENTAS

CAPITULO I
REGIMEN TRIBUTARIO

Artículo 34. Tratamiento Fiscal. Los artículos del 45 al 49 de la Ley No.189-11 establecen el tratamiento fiscal de que serán objeto el o los patrimonios autónomos constituidos bajo la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades, al amparo de dicha ley. El fiduciario será responsable de realizar los pagos que correspondan por dicho concepto ante la Administración Tributaria, en sujeción a las normas que para tales fines adopte la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

CAPITULO II
REGIMEN DE INFORMACION

Artículo 35. Informaciones. Los fiduciarios deberán presentar a los órganos supervisores competentes, el tipo de informaciones que los mismos determinen mediante normas de carácter general, en las cuales se establecerán los formatos, periodicidad, medios de envío y plazos en que deberán remitirse dichas informaciones.

CAPITULO III
DE LA RENDICION DE CUENTAS Y AUDITORIA EXTERNA

Artículo 36. Régimen de Rendición de Cuentas del Fiduciario. El fiduciario deberá rendir cuentas de su gestión al o a los fideicomitentes, así como al o a los fideicomisarios o beneficiarios existentes conforme se haya establecido en el acto constitutivo del fideicomiso, en sujeción a lo estipulado en el Artículo 30 de la Ley No.189-11.

Párrafo: La rendición de cuentas se entiende como la información comprobada, documentada y pormenorizada sobre la gestión realizada por la fiduciaria para cumplir con el objeto del fideicomiso. La ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, deberá informarse oportunamente al o a los fideicomitentes, así como a los fideicomisarios o beneficiarios existentes según lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso, señalando las medidas correctivas adoptadas cuando sea el caso.

Artículo 37. Forma y Contenido de la Rendición de Cuentas. La rendición de cuentas, la cual deberá estar debidamente firmada por el gestor fiduciario de conformidad con los estatutos sociales de la entidad fiduciaria, deberá basarse en documentos que comprueben la veracidad de la actuación, observando, cuando menos, las instrucciones que apliquen para las distintas modalidades de fideicomiso y teniendo presente las comprobaciones pertinentes exigidas por la Ley No.189-11.

Párrafo I: La rendición de cuentas deberá contener, como mínimo, los aspectos siguientes:

a) Descripción de las actividades realizadas.

b) Estado y situación jurídica de los bienes fideicomitidos.

c) Estados financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe.

d) Informe de auditoría externa en los casos previstos en el presente Reglamento.

e) Relación de las inversiones que conforman el patrimonio fideicomitido.

Párrafo II: Adicionalmente para los fideicomisos de inversión, de oferta pública de valores y para el desarrollo inmobiliario, se deberán considerar por lo menos los aspectos siguientes:

a) Fideicomisos de Inversión y de Oferta Pública de Valores:

    1. Indicación de las inversiones realizadas con los recursos fideicomitidos.

    2. Custodia de los valores.

    3. Condiciones de las negociaciones.

    4. Estado de cuenta que reflejen el comportamiento financiero y contable de las inversiones efectuadas con base en las instrucciones impartidas por los fideicomitentes.

b) Fideicomisos de Desarrollo Inmobiliario:

    1. Fecha de iniciación de la etapa de construcción del proyecto.

2. Fecha estimada de terminación de la obra y de la entrega de las unidades construidas a los fideicomisarios o beneficiarios.

3. Porcentaje ejecutado de la obra con relación al proyecto.

4. Valor de los pagos periódicos realizados hasta la fecha y valor pendiente por cancelar al fideicomiso por parte del fideicomitente.

5. Indicación del incumplimiento por parte de cualquiera de los fideicomitentes de las obligaciones de aportar dinero, previstas en el acto constitutivo.

6. Control presupuestario (comparando lo programado con lo ejecutado).

7. Costo de la unidad construida a la fecha del reporte.

8. Indicación sobre el comportamiento de la financiación del proyecto (créditos y aportes de fideicomitentes).

9. Modificaciones al proyecto y/o en las especificaciones del mismo.

10. Ejecución presupuestaria.

Párrafo III: La Superintendencia de Bancos, la Superintendencia de Valores y la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), según corresponda, podrán en cualquier momento solicitar copia de la rendición de cuentas efectuadas por el fiduciario a los fideicomitentes y/o los fideicomisarios o beneficiarios.

Artículo 38. Periodicidad de la Rendición de Cuentas. El fiduciario deberá presentar la rendición de cuentas correspondiente, de acuerdo con la periodicidad y atendiendo a las formalidades establecidas en el acto constitutivo del fideicomiso. A falta de estipulación, se hará en forma semestral y al extinguirse el fideicomiso. La rendición de cuentas de fideicomisos constituidos o administrados por entidades de intermediación financiera o de fideicomisos de oferta pública de valores, deberá ser enviada en los plazos dispuestos por la normativa de los órganos competentes.

Párrafo: En caso de que el fiduciario se niegue a rendir cuentas, el fideicomitente y fideicomisarios o beneficiarios, según corresponda, podrán exigir la misma, por intermedio de la Superintendencia de Bancos, la Superintendencia de Valores y la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), según corresponda, o en su defecto por otra vía que haya sido consignada en el acto constitutivo del fideicomiso, sin perjuicio de las responsabilidades que hubiere de lugar.

Artículo 39. Auditoría Externa. Los servicios fiduciarios que presten las entidades de intermediación financiera deberán anualmente ser objeto de auditoría externa, de acuerdo con los lineamientos y formalidades que establezca el organismo supervisor correspondiente.

Párrafo: En los casos de las personas jurídicas constituidas de conformidad con las leyes de la República Dominicana, cuyo fin exclusivo sea actuar como fiduciarios, sus operaciones estarán sujetas a auditoría externa anual, siempre que lo haya previsto el acto constitutivo del fideicomiso.

TITULO VI

CAPITULO I
DE LA RENUNCIA O REMOCION JUDICIAL DEL FIDUCIARIO

Articulo 40. Renuncia Voluntaria o Judicial del Fiduciario. El fiduciario sólo podrá renunciar a su gestión voluntariamente por las causas estipuladas en el acto constitutivo, o por la vía judicial en caso de no existir acuerdo entre las partes, según lo dispuesto en el Artículo 37 de la Ley No.189-11 y las normas del derecho común.

Párrafo I: Corresponderá al fideicomitente, o al fideicomisario o beneficiario, designar al fiduciario sustituto, en cumplimiento a los términos del acto constitutivo de fideicomiso. En defecto y de manera supletoria, el juzgado de primera instancia competente designará el sustituto del fiduciario, a solicitud del fideicomitente o del fideicomisario o beneficiario, o de sus respectivos representantes legales.

Párrafo II: El renunciante deberá efectuar la entrega física de los bienes del patrimonio fideicomitido al fiduciario designado o a quien estipule el citado acto, previo inventario y rendición de cuentas, debiendo notificar dicha renuncia al organismo supervisor competente.

Artículo 41. Remoción Judicial del Fiduciario. Por las causales y previsiones establecidas en el Artículo 36 de la Ley No. 189-11, el o los fiduciarios podrán ser removidos a solicitud del o de los fideicomitentes, el o los cofiduciarios, el o los fideicomisarios o beneficiarios, o sus representantes o tutores legales por el juzgado de primera instancia competente, salvo que se haya establecido dicha facultad al o los fideicomitentes, o a los fideicomisarios o beneficiarios, en el acto constitutivo que dio origen al fideicomiso.

Artículo 42. Procedimiento de Sustitución de Fiduciario en caso de Renuncia o Remoción. Cuando no exista acuerdo entre las partes en relación a la renuncia del fiduciario y agotado el procedimiento establecido en el Artículo 39 de la Ley No.189-11, éste requerirá la autorización por el juzgado de primera instancia competente, previa presentación de los documentos siguientes:

a) Solicitud de autorización para renunciar exponiendo las causas y razones de dicha decisión.

b) Copia de la última rendición de cuentas remitida al fideicomitente o al fideicomisario o beneficiario, según corresponda de acuerdo a lo establecido en el acto constitutivo.

c) Certificación o constancia de haberse entregado al fideicomitente o al fideicomisario o beneficiario la rendición de cuentas.

Artículo 43. Entrega de Bienes. Una vez autorizada la renuncia del fiduciario por parte del tribunal, se considerará como aceptada y dicha instancia dispondrá la entrega física de los bienes que integran el patrimonio fideicomitido al fiduciario sustituto que se designe, al fideicomitente o al fideicomisario o beneficiario conforme corresponda.

Párrafo I: En caso de que el acto constitutivo o la sentencia del tribunal competente no establezcan el plazo para la entrega de los bienes que conforman el patrimonio fideicomitido, ésta deberá realizarse dentro del término de quince (15) días calendario, contado a partir de la fecha de la sentencia, prorrogable por una sola vez a petición del fiduciario.

Párrafo II: Cuando el fiduciario designado por los fideicomisarios o beneficiarios o por el tribunal acepte el cargo, se informará al organismo supervisor competente, cumpliéndose con las formalidades legales vigentes sobre la materia.

Párrafo III: En caso de que el tribunal no autorice la renuncia, el fiduciario continuará ejerciendo sus funciones acorde con lo establecido en el acto constitutivo que lo designó.

Artículo 44. Documentación en casos de Renuncia. Los documentos que el fiduciario deberá notificar al organismo supervisor competente en los casos de renuncia, para fines de conocimiento y oponibilidad, serán los siguientes:

a) La aceptación por parte del tribunal competente de la solicitud de la renuncia, exponiendo fundamentalmente las causas y razones de su decisión de conformidad con el acto constitutivo o la ley.

b) La aceptación del cargo por parte del fiduciario sustituto.

c) El cumplimiento por parte del fiduciario sustituto del registro de su designación ante los organismos correspondientes.

TITULO VII
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

CAPITULO I
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 45. Régimen Transitorio. Las entidades que a la fecha estén realizando negocios de naturaleza fiduciaria, deberán ajustarse a lo establecido en el presente Reglamento, solicitando su autorización al organismo competente en un plazo de noventa (90) días, contado a partir de la fecha de publicación de este Reglamento.

CAPITULO II
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 46. Sujeto Obligado. El fiduciario será considerado como sujeto obligado al cumplimiento de las normas de detección y prevención de lavado de activos, y en tal consideración queda sometido a las previsiones legales establecidas en los artículos 38 al 53 de la Ley No.72-02, sobre Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y otras Infracciones Graves, de fecha 7 de junio del 2002.

Artículo 47. Régimen Sancionador. Las infracciones y sanciones a ser aplicadas a las entidades fiduciarias estarán referidas a lo estipulado en la Ley No.189-11, en las leyes que regulen a las entidades de intermediación financiera, a los intermediarios de valores y a las sociedades anónimas de objeto exclusivo, según sea el caso, sin perjuicio de lo dispuesto en el derecho común.

DADO en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (2) días del mes de marzo de dos mil doce (2012); años 169 de la Independencia y 149 de la Restauración.

LEONEL FERNÁNDEZ

Dec. No. 96-12 que modifica el Dec. No. 1243-86-466 del año 1986, para ampliar el área de terrenos de la Zona Franca Industrial de las Américas. G. O. No. 10665 del 14 de marzo de 2012.

LEONEL FERNANDEZ
Presidente de la República Dominicana

NUMERO: 96-12

Senado de la República Dominicana
Presidencia

30 NOV 2015
POR 10337 HORA 3:12 PM
08102-10-16-00

"AÑO DE LA ATENCIÒN INTEGRAL A LA PRIMERA INFANCIA"

00000000-90

Santo Domingo de Guzmán, D.N.
24 NOV 2015

Señor
ABEL ATAHUALPA MARTINEZ DURÁN,
Presidente de la Cámara de Diputados
De la República Dominicana.
Su despacho.

Señor Presidente:

Aprobada por el Senado en Sesión de fecha 17 de noviembre de 2015, tengo a bien remitirle para lo fine constitucionales, la resolución aprobatoria del Contrato de "Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana" (Fideicomiso VBC RD), de fecha 05 de noviembre de 2015, suscrito entre el Estado dominicano, debidamente representado por el Ministerio de la Presidencia, y la entidad Fiduciaria Reservas, S. A., sociedad fiduciaria organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República Dominicana.

Dicho contrato tiene como propósito la creación de una estructura financiera independiente para la administración transparente y eficiente del patrimonio fideicomitido, con el objeto de asegurar el correcto desarrollo de un programa de Construcción de Viviendas de Bajo Costo, mediante la ejecución de las actuaciones y las obras necesarias para su construcción y habitabilidad, incluyendo las actividades para el financiamiento de dichas obras.

Esta iniciativa es procedente del poder Ejecutivo, en fecha 10 de noviembre de 2015.

Atentamente,

FRANCIS EMILIO VARGAS FRANCISCO,
Vicepresidente en Funciones.

EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

VISTOS: Los artículos 93, numeral 1), literal k) y 128, numeral 2), literal d), de la Constitución de la República.

VISTO: El contrato de "Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana" (Fideicomiso VBC RD), de fecha 05 de noviembre de 2015, suscrito entre el Estado dominicano, debidamente representado por el Ministerio de la Presidencia y la entidad Fiduciaria Reservas, S. A., sociedad fiduciaria organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República Dominicana.

R E S U E L V E:

ÚNICO: APROBAR el Contrato de "Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana" (Fideicomiso VBC RD), de fecha 05 de noviembre de 2015, suscrito entre el Estado dominicano, debidamente representado por el Ministerio de la Presidencia, a través de su Ministro el Lic. Gustavo Adolfo Montalvo Franco, en calidad de Fideicomitente, de una parte; y de la otra parte, la entidad Fiduciaria Reservas, S. A., sociedad fiduciaria organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por el Lic. Enrique A. Ramírez Paniagua, Presidente de su Consejo de Administración, y Lic. Christian Alberto Molina Estévez, Gerente General y Gestor Fiduciario de Fiduciaria Reservas, S. A., en calidad de Fiduciaria. Dicho contrato tiene como propósito la creación de una estructura financiera independiente para la administración transparente y

eficiente del patrimonio fideicomitido, con el objeto de asegurar el correcto desarrollo de un programa de Construcción de Viviendas de Bajo Costo, mediante la ejecución de las actuaciones y las obras necesarias para su construcción y habitabilidad, incluyendo las actividades para el financiamiento de dichas obras; que copiado a la letra dice así:

02513 PL
031466 P.E.

SENADO DE LA REPÚBLICA
17/11/2015
APROBADO
Santo Domingo, D.N.

CONTRATO DE "FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPUBLICA DOMINICANA" (FIDEICOMISO VBC RD)

Entre:

De una parte, el **ESTADO DOMINICANO**, debidamente representado por el Ministerio de la Presidencia, a través de su Ministro, el Lic. Gustavo Adolfo Montalvo Franco, dominicano, mayor de edad, casado, funcionario público, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-0100984-3, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, fijando domicilio para los fines de este Contrato en la sede del Ministerio de la Presidencia, sito en la Avenida México, esq. Doctor Delgado, sector Gazcue, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en virtud de los poderes otorgados en el Artículo 5 del Decreto No. 241-14, de fecha dieciséis (16) de julio de 2014, emitido por el Excelentísimo Señor Presidente Constitucional de la República, **Lic. Danilo Medina Sánchez,** conforme las disposiciones de la Ley No. 1486 sobre la Representación del Estado en los Actos Jurídicos, del 20 de marzo de 1938, que en lo adelante se llamará **EL FIDEICOMITENTE**;

De la otra parte, la entidad **FIDUCIARIA RESERVAS, S.A.,** sociedad fiduciaria organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-02145-1 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., bajo el número 97600SD, con su oficina principal ubicada en la calle Cub Scout No. 13 esquina Manuel Henríquez, Ensanche Naco, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, debidamente representada por el **Lic. Enrique A. Ramírez Paniagua**, dominicano, mayor de edad, casado, funcionario bancario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0784673-5, fijando domicilio para los fines de este Contrato en la calle Cub Scout No. 13 esquina Manuel Henríquez, Ensanche Naco, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración; y el **Lic. Christian Alberto Molina Estévez,** quien es dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1791883-9, fijando domicilio para los fines de este Contrato en la calle Cub Scout No. 13 esquina Manuel Henríquez, Ensanche Naco, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, en calidad de Gerente General y Gestor Fiduciario de Fiduciaria Reservas S.A.; que en lo adelante se llamará **LA FIDUCIARIA**.

A los fines del presente acto, cuando sean designadas conjuntamente **ESTADO DOMINICANO y FIDUCIARIA RESERVAS, S.A.,** se denominarán como **LAS PARTES.**

PREÁMBULO

POR CUANTO I: En fecha dieciséis (16) de julio de 2014, fue emitido por el Excelentísimo Señor Presidente Constitucional de la República, **Lic. Danilo Medina Sánchez**, el Decreto No. 241-14, cuyo artículo 5to. Otorga Poder Especial al **Ministro de la Presidencia, Lic. Gustavo**

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

Montalvo Franco, conforme las disposiciones de la Ley No. 1486 sobre la Representación del Estado en los Actos Jurídicos, del 20 de marzo de 1938, para actuar en nombre y representación del Estado dominicano y suscribir, en calidad de fideicomitente y fideicomisario, con la sociedad Fiduciaria Reservas, S.A.; el acto constitutivo de un fideicomiso denominado "**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPUBLICA DOMINICANA**";

ıbre del año dos mil catorce (2014), de conformidad llo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, No. ;crito entre **EL ESTADO DOMINICANO** y la Constitutivo del Fideicomiso para la Construcción de cana (Fideicomiso VBC RD, el cual fue debidamente registrado ante la Cámara de Producción de Santo Domingo, bajo el Registro Mercantil No. F000080SD, expediente No. 297937, Libro I, Folio 2, Documento No. 57 y debidamente inscrito ante la Dirección General de Impuestos Internos, bajo el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-31-21470-3; el cual a su vez fue modificado mediante acto suscrito en fecha 7 de septiembre de 2015, registrado en el Registro Mercantil de Santo Domingo bajo el número 358113, Libro 1, Folio 3, Documento 77.

POR CUANTO III: En virtud de dicho contrato, y en el marco de la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030, el Estado dominicano actuando como promotor y facilitador de la política nacional de viviendas y ordenamiento territorial, en cumplimiento de su deber y rol social de contribuir a la disminución del déficit habitacional, decide constituir una estructura financiera y administrativa de carácter fiduciario que permita implementar de manera funcional y efectiva políticas estatales para la promoción de la construcción de viviendas para la clase trabajadora y las familias de menos recursos, tanto en la zona rural como urbana, y en tal virtud se constituye un Fideicomiso Matriz, cuya administración estará a cargo de la Fiduciaria Reservas, S.A., con la encomienda específica de gestionar eficientemente los recursos que integran el Patrimonio Fideicomitido e implementar, determinadas iniciativas y proyectos tendentes a los indicados fines, conforme las instrucciones de un Comité Fiduciario, que fungirá como estamento técnico, administrativo, y de consejero del Fideicomiso, y servirá de enlace entre el Fideicomitente y la Fiduciaria;

POR CUANTO IV: LAS PARTES en interés de precisar y complementar el sentido y alcance de determinadas previsiones del referido contrato, han convenido en suscribir el presente contrato, el cual constituye el instrumento jurídico que regirá la relación entre las Partes a partir de la presente fecha, y lo relativo al Fideicomiso VBC;

POR CUANTO V: De conformidad a lo contemplado en el Párrafo III del Artículo 13 de la Ley No. 189-11 del 16 de julio de 2011, "el acto constitutivo del fideicomiso podrá ser modificado por acto similar o addendum posterior, que también se regirá por lo establecido en la citada ley, al igual que los actos de revocación o extinción del mismo";

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

POR TANTO Y EN EL EXPRESO ENTENDIDO DE QUE ESTE PREÁMBULO FORMA PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES HAN CONVENIDO LO SIGUIENTE:

CONSIDERACIONES

PRIMERO: De conformidad con la Ley No. 189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, (en lo sucesivo, "Ley No. 189-11"); el Decreto No. 95-12, del 2 de marzo de 2012, que establece el Reglamento para regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No. 189-11 se requieren para el funcionamiento de la figura del Fideicomiso en sus distintas modalidades, (en lo adelante, "Reglamento No. 95-12"); así como, las demás normas complementarias aplicables, se celebra el presente Contrato para la constitución de un fideicomiso público conforme se indica más adelante.

SEGUNDO: Conforme a la Ley No. 1-12, que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030, el Estado debe propiciar la urbanización de terrenos estatales para el desarrollo de proyectos habitacionales, tanto en la zona rural como en la urbana, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial.

TERCERO: El Estado dominicano como promotor y facilitador de la política nacional de vivienda y ordenamiento territorial, integra el esfuerzo de todos los sectores de la sociedad para mejorar la calidad de vida y condiciones habitacionales de la población, principalmente, a las de menores recursos y más vulnerables.

CUARTO: El Estado dominicano tiene el deber de contribuir con la disminución del déficit habitacional, a través de la promoción de proyectos habitacionales integrales, que modernicen la gestión urbana y territorial priorizando la focalización en los sectores de menores ingresos.

QUINTO: Es voluntad y prioridad del Estado dominicano crear un mecanismo sostenible que asegure una gestión transparente, eficiente y financieramente viable para el desarrollo, construcción y adquisición por parte de la clase trabajadora con limitaciones para el acceso a una vivienda digna.

SEXTO: Que mediante el Decreto No. 241-14, de fecha dieciséis (16) de julio de 2014, el Presidente Constitucional de la República, **Lic. Danilo Medina Sánchez**, ordena la constitución de un Fideicomiso Público e Irrevocable, de Desarrollo Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo, a ser denominado "Fideicomiso para la construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana" (en lo adelante, Fideicomiso VBC RD).

SEPTIMO: Que en virtud de los poderes otorgados en el Artículo 5 del Decreto No. 241-14, de fecha dieciséis (16) de julio de 2014, emitido por el Excelentísimo Señor Presidente Constitucional de la República, **Lic. Danilo Medina Sánchez**, otorga Poder Especial al **Ministro de la Presidencia, Lic. Gustavo Montalvo Franco**, conforme las disposiciones de la Ley No. 1486 sobre la Representación del Estado en los Actos Jurídicos, del 20 de marzo de

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

1938, para actuar en nombre y representación del Estado dominicano y suscribir el Contrato de **FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPUBLICA DOMINICANA**, en calidad de fideicomitente y fideicomisario, con la sociedad Fiduciaria Reservas, S.A.

OCTAVO: El **"FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPUBLICA DOMINICANA" (Fideicomiso VBC RD)"**, tiene como propósito la creación de una estructura financiera independiente para la administración transparente y eficiente del patrimonio fideicomitido, con el objeto de asegurar el correcto desarrollo de un programa de Construcción de Viviendas de Bajo Costo, mediante la ejecución de las actuaciones y las obras necesarias para su construcción y habitabilidad, incluyendo las actividades para el financiamiento de dichas obras.

DECLARACIONES:

I.- El Estado dominicano (Fideicomitente) declara que:

PRIMERO.- Se encuentra debidamente representado por el Ministro de la Presidencia, Lic. Gustavo Adolfo Montalvo Franco, de generales que constan, en virtud de los poderes otorgados en el Artículo 5 del Decreto No. 241-14, de fecha dieciséis (16) de julio de 2014, otorgado por el Excelentísimo Señor Presidente Constitucional de la República, **Lic. Danilo Medina Sánchez,** conforme las disposiciones de la Ley No. 1486 sobre la Representación del Estado en los Actos Jurídicos, del 20 de marzo de 1938; Decreto que de igual forma ordena la constitución del Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (VBC RD), y el cual se incluye como parte integral y vinculante del presente Contrato.

SEGUNDO.- Es voluntad y prioridad del Estado dominicano crear un mecanismo administrativo y financiero que asegure el desarrollo de proyectos habitacionales de bajo costo que contribuyan a la disminución del déficit habitacional existente, de manera eficiente, mediante la utilización de los recursos especializados para ello, en la consecución de los objetivos señalados en el presente Contrato.

TERCERO.- Para lograr la consecución de sus fines, el **Fideicomiso VBC RD** contará con el Comité Fiduciario, constituido de conformidad con el Decreto No. 241-14 de fecha dieciséis (16) del mes de julio de 2014, el cual se auxiliará de una Unidad de Gerencia, la que en el momento de la constitución de este Fideicomiso será la "Dirección Ejecutiva de la Comisión Presidencial para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso", órgano adscrito al Ministerio de la Presidencia.

II.- La Fiduciaria declara que:

PRIMERO.- Se encuentra debidamente representada por el **Lic. Enrique A. Ramírez Paniagua** en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de Fiduciaria Reservas S. A.; y el **Lic. Christian Alberto Molina Estévez,** en calidad de Gerente General y Gestor Fiduciario de Fiduciaria Reservas S.A., de generales que constan; actuando bajo licencia especial

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana No. SF-008-0101, que le autoriza a actuar como ente fiduciario y ofrecer tales servicios.

SEGUNDO.- Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le derivan del **Fideicomiso VBC RD** con motivo de su cargo.

En virtud de los **Antecedentes y Declaraciones** antes descritos, es voluntad de Las Partes constituir el **"FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPUBLICA DOMINICANA (Fideicomiso VBC RD)"**, y convenir las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA (1°).- REGLAS DE INTERPRETACIÓN.-

En el presente Contrato, a menos que se señale expresamente lo contrario:

1.1. Los encabezamientos han sido consagrados para fines de conveniencia y referencia, y no se considerarán para fines de interpretación;
1.2. Cualquier singular utilizado será interpretado como incluyendo el plural y viceversa;
1.3. Las palabras que impliquen cualquier género incluyen el género opuesto;
1.4. Las referencias a cláusulas y anexos, son referencias a cláusulas y anexos de este Contrato;
1.5. Los anexos del presente Contrato forman parte integrante y vinculante del mismo;
1.6. Las referencias a días son referencias a días calendario; y,
1.7. Los términos establecidos en este instrumento, vencidos en días no laborables o sábados, deberán considerarse extendidos hasta el siguiente día laborable en la República Dominicana.

CLÁUSULA SEGUNDA (2°).- DEFINICIONES.-

Los términos incluidos en mayúscula en este Contrato, a menos que se indique lo contrario, tendrán el significado que a continuación se expresa:

2.1. Acreedor Financiero: Significa los inversionistas nacionales o internacionales, bancarios, institucionales, entidades públicas o privadas, fondos de inversión, entidades multilaterales, entre otros, que otorguen financiamientos al **Fideicomiso VBC RD** para la consecución de sus fines y con derecho a recibir el pago de sus créditos con cargo al Patrimonio Fideicomitido, conforme éste es definido más adelante, con el orden y prelación establecidos en el inciso 7.8 de la Cláusula Séptima (7°) de este Contrato, así como en el instrumento correspondiente. Adicionalmente, en los casos en los cuales se emitan valores, los tenedores de bonos que adquieran títulos de cualquier clase que sean emitidos por el **Fideicomiso VBC RD** también serán considerados como Acreedores Financieros.

2.2. Auditor Externo Independiente: Es la persona jurídica contable, que no tenga lazos de dependencia o subordinación con alguna de Las Partes, que debe contratar **La Fiduciaria**, por

CAMARA DE COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

instrucciones del Comité Fiduciario y por cuenta y orden del **Fideicomiso VBC RD** a fin de auditar las operaciones del mismo.

2.3. Comité Fiduciario: Es el órgano auxiliar del **Fideicomiso VBC RD** que constituye **El Fideicomitente** de conformidad con el literal h) del Artículo 23 del Reglamento 95-12, con las características, atribuciones y facultades que se establecen en las Cláusulas Novena (9°), Décimo (10°) y Décimo Primera (11°) de este Contrato.

2.4. Contrato de Fideicomiso o Contrato: Significa el presente Contrato, conjuntamente con todos sus anexos, suscrito entre el Estado dominicano, en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario, y la sociedad **Fiduciaria Reservas, S.A.**, en calidad de Fiduciaria, el cual rige el Fideicomiso Público e Irrevocable denominado **"FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPUBLICA DOMINICANA (Fideicomiso VBC RD)"**, con la finalidad de llevar a cabo los fines que más adelante se establecen.

2.5. Contratista: Significa la persona física o jurídica que contrate **La Fiduciaria**, por instrucciones del Comité Fiduciario y por cuenta y orden del **Fideicomiso VBC RD,** con la finalidad de ejecutar alguna de las obras de urbanización, edificación o servicios requeridos para la consecución de los fines del **Fideicomiso VBC RD**, conforme a los procedimientos legales aplicables, el presente Contrato y a las Reglas de Funcionamiento y Operación.

2.6. Construcción: Significa el proceso que comprende todas las actividades necesarias para la ejecución de las obras de ingeniería a desarrollar, relacionadas con los proyectos de vivienda, el cual incluye obtención de recursos, instalación de equipos, ejecución de obras y todas aquellas actividades vinculadas a su finalización.

2.7. Desarrollador: Es la empresa promotora y/o constructora que no tenga lazos de dependencia o subordinación con alguna de Las Partes, escogida según los criterios de selección establecidos por el Comité Fiduciario para la ejecución y venta de cada proyecto, para lo cual intervendrá en calidad de Fideicomitente en los Fideicomisos Vinculados en que participe.

2.8. Endeudamiento o Financiamiento: Significa los endeudamientos de cualquier índole, derivados de créditos, financiamientos o colocación de instrumentos financieros en los diversos mercados tanto nacionales como internacionales, públicos o privados, concertados por **La Fiduciaria** mediante instrucciones del Comité Fiduciario y de conformidad con los documentos en los que consta la deuda, y que estipularán los derechos y obligaciones de los Acreedores, así como de otras partes que firmen dichos documentos y **La Fiduciaria** por cuenta y orden del Fideicomiso VBC RD, y con cargo al Patrimonio Fideicomitido, para el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

2.9. Estados Financieros Auditados: Significa los estados financieros del Patrimonio Fideicomitido preparados por **La Fiduciaria** y validados por el Auditor Externo Independiente para ser presentados semestralmente al Comité Fiduciario para su aprobación.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

2.10. Fideicomisario: Significa el Estado dominicano y/o los que sean designados en el futuro por el Comité Fiduciario, por cuanto es el beneficiario directo del Fideicomiso VBC RD y el titular del derecho de restitución del Patrimonio Fideicomitido residual, una vez se produzca la extinción del fideicomiso.

2.11. Fideicomiso Matriz o Fideicomiso VBC RD: Significa el Fideicomiso denominado "**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPUBLICA DOMINICANA (Fideicomiso VBC RD)**", constituido por el Estado dominicano, debidamente representado por el Ministerio de la Presidencia, transmitiendo bienes y derechos con el propósito de lograr el Objeto y Fines descritos en la Cláusula Sexta (6°) de este Contrato.

2.12 Fideicomiso Vinculado: Significa los fideicomisos complementarios al Fideicomiso Matriz, cuya constitución se realiza al amparo de las reglas y procedimientos del presente contrato y que tendrán por objeto la realización de acciones, obras o proyectos orientadas al cumplimiento de los fines del presente fideicomiso; muy especialmente, aquellos fideicomisos de construcción de viviendas de bajo costo que constituirán los Desarrolladores con cualquier entidad fiduciaria dominicana, habilitada para tales fines, incluyendo "La Fiduciaria", con el propósito de llevar a cabo la construcción, desarrollo y venta de los proyectos inmobiliarios que les sean adjudicados por el Comité Fiduciario.

2.13. Fideicomitente: Significa el Estado dominicano, representado por el Ministerio de la Presidencia, quien está facultado para la realización de este acto mediante el Decreto No. 241-14 del dieciséis (16) del mes de julio del 2014.

2.14. Fideicomitentes Adherentes: Aquellas personas físicas o jurídicas, que no han intervenido originalmente como fideicomitentes en la suscripción del Contrato de Fideicomiso VCB RD, sino que se adhieren posteriormente, durante la vigencia del Contrato, mediante acto auténtico o bajo firma privada complementario, en el que se hace constar el aporte de bienes o derechos al patrimonio fideicomitido, con el consentimiento del fideicomitente original.

2.15. Fiduciaria: Significa la sociedad **Fiduciaria Reservas, S.A.** en su calidad de fiduciaria, quien acepta la designación y recibe el Patrimonio Fideicomitido para la realización de las actividades que se le encomiendan para la consecución de los fines del Fideicomiso VBC RD debiendo cumplir las instrucciones impartidas por el Comité Fiduciario.

2.16. Fines: Significa los principales propósitos del **Fideicomiso VBC RD** para cumplir con su Objeto, tal y como se describen en la Cláusula Sexta (6°) de este Contrato.

2.17. Instituciones de Servicios: Son aquellas instituciones públicas que intervienen en el otorgamiento de permisos, y que podrán hacer ejecución directa y/o supervisión de las obras.

2.18. Máster Plan: Significa el Plan Maestro de lotificación, urbanización y desarrollo de los proyectos urbanísticos. Al momento de la constitución se considerará el Máster Plan del Proyecto Ciudad Juan Bosch.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

2.19. Memorándum Adicional: Significa el documento o los documentos que se firmarán adicionales y con posterioridad al presente Contrato con la finalidad de establecer lineamientos operativos del **Fideicomiso VBC RD.**

2.20. Ministerio de la Presidencia: Significa el Ministerio que actualmente tiene entre sus funciones las de coordinar el proceso de constitución y operación del Fideicomiso VBC RD.

2.21. Objeto: Significa la finalidad para la cual se constituye el **Fideicomiso VBC RD,** consistente en la creación de una estructura financiera independiente para la administración transparente y eficiente del patrimonio fideicomitido, con el objeto de asegurar el correcto desarrollo de un programa de Construcción de Viviendas de Bajo Costo y su infraestructura de servicios, incluyendo las actividades para el financiamiento de dichas obras.

2.22. Patrimonio Fideicomitido: Significa los bienes y derechos, de naturaleza mobiliaria o inmobiliaria, presentes o futuros, corporal o incorporal, tangibles e intangibles, transferidos al patrimonio del fideicomiso y afectos al fin que ha dado lugar a la constitución del **Fideicomiso VBC RD**, así como los frutos que éstos generen, tal y como se describe en la Cláusula Quinta (5°) del presente Contrato; los cuales conforman un patrimonio autónomo e independiente, separado de los bienes personales del **Fideicomitente** y de **La Fiduciaria** y de los otros fideicomisos que en su caso constituya **El Fideicomitente** o que tenga a su cargo **La Fiduciaria**. Los bienes y derechos que conforman el Patrimonio Fideicomitido podrán ser otorgados en garantía para respaldar Endeudamientos y/o Financiamientos concertados contraídos por **La Fiduciaria**, con cargo al Patrimonio Fideicomitido, conforme a los lineamientos e instrucciones previamente dados por el Comité Fiduciario, no pudiendo pactarse dichas garantías por un plazo que exceda la duración de 20 años.

2.23. Procesos de Compras y Contrataciones Públicas: Significan los procesos que debe llevar a cabo el Fideicomiso para la compra de bienes y contratación de personas físicas o jurídicas para la ejecución de obras o prestación de servicios, conforme se requiera para los fines del **Fideicomiso VBC RD** mediante las instrucciones del Comité Fiduciario y con observancia a las normas de compras y contrataciones aplicables al presente fideicomiso.

2.24. Reglas de Funcionamiento y Operación: Significa el conjunto de normas, políticas y procedimientos de carácter complementario al presente contrato que de tiempo en tiempo dicte el Comité Fiduciario, en su calidad órgano auxiliar del fideicomiso, mediante Reglamento Interno, Memorandum Adicional, Manuales de Políticas y Procedimientos o Cartas de Instrucciones, a fin de regir las operaciones ordinarias, técnicas, financieras y administrativas del **Fideicomiso VBC RD.**

2.25. Servicios de Deuda: Significa, respecto de un período determinado, los valores o sumas de dinero necesarias para cubrir los pagos regulares programados de capital e intereses de un Endeudamiento y/o Financiamiento para un determinado período, considerando cláusulas financieras específicas contenidas en los diversos contratos o instrumentos de dicho Endeudamiento y/o Financiamiento.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

2.26. Servicios Fiduciarios: Significa las actividades de administración y supervisión que **La Fiduciaria** deba desempeñar respecto del Patrimonio Fideicomitido y que sean necesarias para el cumplimiento de los fines y objeto del fideicomiso.

2.27. Supervisores Externos de Proyectos: Significa las personas físicas o jurídicas independientes designadas por cada Fideicomiso Vinculado para realizar las labores de supervisión de los trabajos a cargo de los Desarrolladores Privados y garantizar la efectiva ejecución de las obras que le han sido asignadas.

2.28. Tercero(s): Significa cualquier persona física o jurídica distinta de Las Partes y sus representantes.

2.29. Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario: Significa la Unidad Auxiliar del Comité Fiduciario con el objetivo de asesorar a éste en la toma de decisiones, así como para la coordinación general de los proyectos a ejecutarse dentro del fideicomiso, para el logro del objeto del mismo. Al momento de la constitución del Fideicomiso Matriz, la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario es la "Dirección Ejecutiva de la Comisión Presidencial para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso", órgano adscrito al Ministerio de la Presidencia. El Comité Fiduciario podrá designar otras instituciones que formen parte de esta unidad de Gerencia o contratar personas físicas o jurídicas, que realicen sus atribuciones, con cargo al patrimonio fideicomitido del Fideicomiso VBC RD.

2.30. Unidad de Supervisión: Significa la unidad que dentro de la Estructura Corporativa y de Servicios Complementarios de la Fiduciaria, tendrá por función supervisar, aprobar las cubicaciones y autorizar los pagos correspondientes a las obras de infraestructura, urbanización y cualesquiera otros servicios y obras que tengan por finalidad u objeto habilitar y/o urbanizar los inmuebles en los cuales serán desarrollados los proyectos inmobiliarios objeto del presente contrato.

CLÁUSULA TERCERA (3°). CONSTITUCIÓN.-

El **"FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPUBLICA DOMINICANA"** (en lo adelante, **"Fideicomiso VBC RD"**) constituye un Fideicomiso Público e Irrevocable, con carácter de Fideicomiso Matriz, ; para lo cual el Fideicomitente transfiere y afecta los bienes y derechos que se describen en la Cláusula Quinta (5°), para el cumplimiento de los fines que más adelante se expresan.

3.1.- Aceptación de la Fiduciaria. La Fiduciaria acepta la designación para prestar Servicios Fiduciarios en los términos requeridos en el presente Contrato y recibe los bienes y derechos que son transferidos al Patrimonio Fideicomitido para el cumplimiento del Objeto y los Fines establecidos en la Cláusula Sexta (6°) de este Contrato.

3.2.- Normativa Aplicable. El Fideicomiso VBC RD se regirá conforme a lo estipulado en el presente Contrato, las Reglas de Funcionamiento y Operación, la legislación aplicable vigente,

CAMARA DE COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

así como los contratos de Endeudamiento u otros documentos adicionales que sean acordados de tiempo en tiempo.

3.3.- Obligación de Revelar la Calidad Fiduciaria. La Fiduciaria estará obligada a indicar expresamente cuando actúe por cuenta y orden del **Fideicomiso VBC RD.**

3.4. Descripción del Esquema Fiduciario. Las partes reconocen que el Fideicomiso VBC RD ha sido concebido para formar parte de un esquema fiduciario más amplio, toda vez que al mismo quedarán vinculados los fideicomisos a ser constituidos por fideicomitentes particulares y/o el propio Estado para el desarrollo de los planes, proyectos e iniciativas que constituyen el objeto del presente fideicomiso y muy particularmente, los servicios, obras y edificaciones contratadas al amparo o en el marco del presente contrato. En consecuencia, al momento de constituir los distintos fideicomisos vinculados, los fideicomitentes y fideicomisarios o beneficiarios que formen parte de los mismos, deberán declarar que conocen este hecho y que supeditan sus actuaciones a los términos y condiciones contempladas en el presente contrato y su normativa complementaria, obligándose a constituir un fideicomiso con carácter vinculado al Fideicomiso Matriz, toda vez que este requerimiento se considera una condición sine qua non para su participación en un Fideicomiso Vinculado, para la adjudicación de lotes desarrollables y para cualquier asignación de obras o servicios que formen parte del proyecto y una condición substancial para la suscripción de los respectivos contratos a ser concertados para la ejecución de dichas obras o servicios. En tal virtud, toda persona física o moral que procure adherirse a un Fideicomiso Vinculado, en calidad de fideicomitente, fideicomisario, beneficiario o contratista, deberá declarar que reconoce y admite como válidos los términos, reglas y condiciones del Contrato Constitutivo del Fideicomiso Matriz y sus modificaciones, otorgando expresamente su consentimiento a los fines de que le sean oponibles y exigibles directamente, a título personal, todas las obligaciones y compromisos que puedan resultarles exigibles en sus respectivas calidades, por efecto del presente contrato, su normativa complementaria y sus modificaciones. La constitución de un fideicomiso vinculado, implica dependencia legal o normativa, pero no da lugar a subordinación jerárquica administrativa ni a la construcción de una relación laboral entre los Fideicomitentes o Fideicomisarios de los Fideicomisos Vinculados y el Fideicomiso Matriz.

3.5 Contenido Básico del Contrato de Fideicomiso Vinculado. Además de las cláusulas y reglas mandatarias del Contrato de fideicomiso, exigidas en virtud de la Ley No. 189-11, del dieciséis (16) de julio de dos mil once (2011) y su normativa complementaria, y de las demás que se derivan del propio contenido del presente convenio; los Contratos de Fideicomisos Vinculados, deberán contener expresamente las siguientes menciones, elementos y/o previsiones:

a) Aceptación expresa de las partes de que el Fideicomiso tiene naturaleza vinculada al **Fideicomiso Matriz**;

b) Reconocimiento de que los representantes de la Fiduciaria del Fideicomiso Matriz, a través de su gestor fiduciario o a través de su Unidad de Supervisión o a través de la persona física o moral en quien el Comité Fiduciario delegue esa función, tienen el derecho de penetrar a los terrenos e instalaciones del proyecto a fin de realizar las labores de inspección y supervisión que permitan verificar que **El Desarrollador** está

CAMARA
SANTO DOMINGO
Documento Registrado

cumpliendo correcta y oportunamente las obligaciones contraídas en virtud del contrato y/o del Pliego de Condiciones Específicas que sirvió de base para su contratación;

c) Autorizar a la Fiduciaria del Fideicomiso Vinculado, para extender copia de los informes de Rendición de Cuentas al Comité Fiduciario del Fideicomiso Matriz, en la misma forma prevista con relación a los Fideicomitentes y Fideicomisarios del Fideicomiso Vinculado;

d) Otorgamiento de autorización a La Fiduciaria del Fideicomiso Matriz y su Comité Fiduciario para solicitar informaciones sobre las operaciones del Fideicomiso Vinculado;

e) Aceptación de la facultad de la Fiduciaria del Fideicomiso Matriz y del Comité Fiduciario para dirigir instrucciones a La Fiduciaria actuante en el Fideicomiso Vinculado, tendentes a procurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente y/o El Desarrollador, muy particularmente en cuanto al cumplimiento del cronograma de trabajo, la ejecución de las obras de acuerdo al diseño y características técnicas o la ejecución de los servicios conforme la propuesta presentada, según sea el caso; con la capacidad de encomendar las medidas que procuren garantizar la oportuna terminación y entrega de las obras o servicios de que se trate;

f) Reconocimiento de la facultad de la Fiduciaria del Fideicomiso Matriz de requerir y/o disponer, preservando los derechos que hayan adquirido como fideicomisarios y siguiendo el procedimiento que deberá quedar también contemplado en el acto constitutivo del fideicomiso vinculado, la sustitución de los desarrolladores y/o contratistas o los miembros de un Consorcio a quienes le correspondan determinadas obras o inversiones, cuando cualquiera de ellos incurra en el incumplimiento de obligaciones sustanciales del contrato y no hayan accedido a la corrección de la situación o rectificación del incumplimiento; no obstante haber sido puesto en mora de hacerlo, mediante acto de alguacil. Se consideran obligaciones sustanciales las que expresamente se califiquen como tales en los contratos concertados con el Fideicomiso Matriz; así como todas aquellas obligaciones cuyo incumplimiento pueda poner en riesgo la terminación oportuna de las obras o conclusión de los servicios complementarios a las mismas; tales como, las que se enuncian a continuación:

   i. Someter ante el **Comité Fiduciario** para fines de aprobación, previo su suscripción por las partes, un proyecto del Contrato Constitución del Fideicomiso Vinculado; y luego de suscrito y registrado dicho Contrato ante la Cámara de Comercio y Producción correspondiente, depositar un ejemplar del mismo ante el Secretario del Comité Fiduciario del Fideicomiso Matriz, en un plazo no mayor de tres (3) días, a partir de la fecha de registro;

   ii. Cumplir las obligaciones asumidas en el acto constitutivo de fideicomiso en cuanto a la realización de aportes o transferencia de bienes al patrimonio fideicomitido del Fideicomiso Vinculado, así como las obligaciones de pago del precio de los bienes

CÁMARA COMERCIO Y PRODUCCIÓN SANTO DOMINGO
Documento Registrado

que hayan sido adquiridos bajo promesa de venta o cláusula condicional para ser incorporados al patrimonio fideicomitido;

iii. Cuando se trate de Fideicomisos para la ejecución de obras o edificaciones, efectuar el correcto diseño del proyecto definitivo, presentar el proyecto para aprobación en las instancias intervinientes en el otorgamiento de licencias de construcción y permisos los correspondientes; obtener todas y cada una de las autorizaciones que sean requeridas a los contratistas y/o desarrolladores por las leyes o regulaciones vigentes, o por las autoridades gubernamentales, o cualquier otra institución privada o pública; ejecutar y concluir las obras conforme a los criterios técnicos vigentes y subsanar cualquier deficiencia de las mismas identificadas por la Unidad de Supervisión de las Fiduciarias del Fideicomiso Matriz o del Fidecomiso Vinculado o de los organismos competentes del Estado;

iv. Cuando se trate de Fideicomisos para la prestación de servicios, ejecutarlos conforme la propuesta presentada y de acuerdo a los cánones técnicos, profesionales y éticos que rigen el ejercicio de la profesión u oficio de que se trate;

v. Respetar y cumplir las normas de orden público y la normativa imperativa vigente en el Estado dominicano;

vi. Emitir una Declaración de Exención de Responsabilidad a favor del Fideicomiso Matriz con relación a las reclamaciones y/o acciones judiciales que puedan presentarse como consecuencia de los vicios ocultos o construcción general del proyecto;

vii. Contratar las pólizas de seguro que le hayan sido exigidas por el Fideicomiso Matriz.

CLAUSULA CUARTA (4°).- PARTES.-

4.1.- Son partes del **Fideicomiso VBC RD:**

FIDEICOMITENTE: El Estado dominicano, debidamente representado por el Ministerio de la Presidencia, a través de su Ministro(a).

FIDUCIARIA: La sociedad **Fiduciaria Reservas, S.A.**, debidamente representada por el Presidente de su Consejo de Administración y su Gestor(a) Fiduciario(a).

FIDEICOMISARIO: El propio **Fideicomitente**, el Estado dominicano, debidamente representado por el Ministerio de la Presidencia, a través de su Ministro(a).

4.2.- Queda expresamente pactado que son partes del presente Contrato, el Estado dominicano, en su calidad de **Fideicomitente** y **Fideicomisario**, y la sociedad **Fiduciaria Reservas, S.A.**, en calidad de Fiduciaria, no siendo parte del presente Contrato quienes reciban un beneficio esporádico o puntual producto del cumplimiento de los Fines o quienes lo reciban por cualquier

CAMARA
SANTO DOMINGO
Documento Registrado

título jurídico diverso. En razón de lo anterior, los Acreedores no se consideran parte de este Contrato, teniendo únicamente derecho a recibir los pagos con cargo al Patrimonio Fideicomitido según los términos acordados al momento de constituir el Endeudamiento, en el orden y la prelación que se establece en el inciso 7.8 de la Cláusula Séptima (7°) de este Contrato.

CLÁUSULA QUINTA (5°).- PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.-

5.1.- Para cumplir con el Objeto y Fines, referidos en la cláusula sexta, del **Fideicomiso VBC RD, El Fideicomitente** transfiere y afecta de forma irrevocable, por el plazo de duración del mismo, los bienes y derechos que se listan a continuación, con la finalidad de que éstos constituyan el Patrimonio Fideicomitido:

a) La suma de Un Millón de Pesos Dominicanos (RD$1,000,000.00);

b) El derecho de uso del Máster Plan del proyecto de construcción de viviendas de bajo costo denominado Ciudad Juan Bosch, valorado en Ochenta y Ocho Millones Quinientos Mil Pesos Dominicanos (RD$88,500,000.00), el cual ha sido pagado por el Estado dominicano en su totalidad y por tanto el Fideicomiso VBC RD, queda liberado de cualquier contingencia relacionada con dicho Master Plan.

c) El inmueble identificado como 402404979144, que tiene una superficie de un millón cuatrocientos mil metros cuadrados (1,400,000.00 Mts²), ubicado en el Municipio de Boca Chica, Provincia Santo Domingo, amparado en el Certificado de Título Matrícula Núm. 0100116724, a nombre del Estado dominicano, emitido en fecha 9 de abril de 2015, por el Registrador de Títulos de Santo Domingo, el cual es aportado al Fideicomiso VBC RD por un valor de Quinientos Cincuenta Millones de Pesos dominicanos con 00/100 (RD$550,000,000.00); y

d) Una porción de terreno con una superficie de un millón veinticinco mil metros cuadrados (1,025,000.00 Mts²), dentro del inmueble Parcela 21-C-2, del Distrito Catastral No. 32, del Distrito Nacional, amparada en la Constancia Anotada Matrícula Núm. 4000256194, a nombre del Estado Dominicano, expedida en fecha 9 de abril de 2015, por el Registrador de Títulos de Santo Domingo, por un valor de Doscientos Cincuenta y Seis Millones, Doscientos Cincuenta Mil Pesos dominicanos (RD$ 256,250,000.00).

Párrafo 1. El Fideicomitente se compromete a integrar o procurar que se integren los bienes acordados al Patrimonio Fideicomitido, incluyendo los Inmuebles Aportados, debiendo hacer entrega de toda la documentación necesaria para perfeccionar el traspaso de los mismos al Fideicomiso, así como gestionar la asignación presupuestaria para tales fines y las aprobaciones congresuales que apliquen para la transferencia de dichos bienes.

Párrafo 2. El Fideicomitente llevará a cabo, a su solo costo y diligencia, cualesquiera trámites, acciones, gastos y gestiones, así como firmar cuantos documentos fueren necesarios, realizar solicitudes de autorizaciones, procesos de deslinde, subdivisión, y demás procesos de modificaciones parcelarias y gestiones que pudiesen ser aplicables, para que cada uno de los

CAMARA DE COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

Inmuebles Aportados cuente con un certificado de título individualizado, transferible al Fideicomiso, en los casos que lo amerite.

Párrafo 3. Las Partes reconocen que con motivo de los procesos de regularización parcelaria que puedan ser necesarios para dotar los inmuebles de un certificado de título individualizado y transferible, la designación catastral de los inmuebles puede experimentar variaciones, sin que esto pueda afectar los derechos transferidos al Fideicomiso VBC bajo el presente Contrato y el carácter definitivo de dicha transferencia, razón por la cual cuando tales variaciones se produzcan, la sustitución en el presente Contrato de la designación catastral de los inmuebles transferidos se producirá de pleno derecho, sin que sea necesario obtener nuevamente el consentimiento del Fideicomitente para la eficacia de la transferencia y la autorización de emisión de los correspondientes certificados de títulos a favor del Fideicomiso VBC RD, representado por la Fiduciaria, o de quien esta a su vez consienta transferir el derecho de propiedad en el ejercicio de sus derechos y poderes.

Párrafo 4. El Fideicomitente se asegurará de que al momento de llevar a cabo la transferencia al Fideicomiso de los Certificados de Títulos correspondientes a los Inmuebles Aportados, dichos inmuebles se encontrarán libres de cargas y gravámenes, litigios, y de cualquier afectación legal. No obstante, quedan inmediatamente transferidos con la firma de este Contrato los derechos de posesión, usufructo y de explotación comercial de los Inmuebles Aportados en provecho del Fideicomiso.

5.2.- Constituyen parte asimismo del Patrimonio Fideicomitido, a lo cual por este mismo acto consiente el Fideicomitente; quedando a cargo de La Fiduciaria procurar su recepción o integración material al patrimonio del fideicomiso, si ello fuere necesario, los bienes y derechos que a continuación se describen:

a. Los recursos líquidos derivados de los derechos y bienes afectos al **Fideicomiso VBC RD,** su inversión y reinversión, las ganancias de capital, intereses y demás rendimientos financieros que generen los bienes fideicomitidos.

b. Los recursos que se obtengan de Endeudamientos que **La Fiduciaria** contrate por cuenta y orden del **Fideicomiso VBC RD** y con cargo al Patrimonio Fideicomitido;

c. Los recursos provenientes de eventuales emisiones de títulos que realice la Fiduciaria, actuando por cuenta y en nombre del Fideicomiso, en el mercado de capitales nacional o internacional o de cualquier otro esquema de financiación de aceptación nacional o internacional, con cargo al Patrimonio Fideicomitido;

d. Las contribuciones futuras que fueren aportadas por el Estado dominicano como parte del Presupuesto General de la Nación;

CAMARA
Documento Registrado

e. Los bienes y/o derechos que en el futuro sean aportados por el Estado dominicano, previa aprobación del Congreso Nacional cuando sea exigido por la Constitución de la República;

f. Los recursos que terceras personas aporten al **Fideicomiso VBC RD** en calidad de donativos a título gratuito, con la autorización o no objeción del Comité Fiduciario;

g. Los demás ingresos, activos, derechos, presentes o futuros que reciba o adquiera por cualquier título legal, con la autorización o no objeción del Comité Fiduciario; y que propendan a la consecución del objeto del **Fideicomiso VBC RD.**

5.3.- El Patrimonio Fideicomitido constituye un patrimonio autónomo e independiente, separado de los bienes personales del **Fideicomitente** y de **La Fiduciaria**, así como de otros fideicomisos que en su caso constituya **El Fideicomitente,** el presente fideicomiso o que tenga a su cargo **La Fiduciaria**.

5.4.- El Fideicomitente autoriza de manera irrevocable, y así lo acepta y reconoce **La Fiduciaria,** que los derechos y activos que componen el Patrimonio Fideicomitido podrán ser otorgados en garantía para respaldar la emisión de valores de fideicomiso, así como Endeudamientos y/o Financiamientos que deban ser concertados por **La Fiduciaria**, con cargo al Patrimonio Fideicomitido, conforme a los lineamientos e instrucciones previamente impartidos por el Comité Fiduciario, bajo el entendido común de las Partes que estas garantías no podrán pactarse en ningún caso más allá del plazo de duración del **Fideicomiso VBC RD**.

5.4.1.- En el marco de los acuerdos relacionados con cualquier emisión de valores, Endeudamiento o Financiamiento cuya contratación haya sido aprobada por el Comité Fiduciario, frente a un evento de incumplimiento, **La Fiduciaria** estará facultada para acordar el otorgamiento de garantías o seguridades internacionales adicionales y/o los mecanismos y procedimientos convencionales requeridos para hacerlas efectivas, conforme la normativa que resulte aplicable en el mercado financiero nacional o internacional, de conformidad al orden y prelación de pagos previsto en el inciso 7.8 de la Cláusula Séptima (7°) de este Contrato. Esta facultad estará sujeta a los términos, condiciones y limitaciones que se acuerden en la documentación de dicho Endeudamiento y/o Financiamiento, conforme los lineamientos provistos por el Comité Fiduciario, en el entendido expreso de que el ejercicio de los derechos y facultades que son propias de La Fiduciaria, resultan indelegables, por lo cual su ejecución a través de mandatarios o de agentes designados por éstos a tales fines, requiere del consentimiento expreso de La Fiduciaria y se limitará a un Evento de Incumplimiento y por el período que dicho Evento de Incumplimiento subsista.

5.4.2.- Asimismo, en el marco de los acuerdos relacionados con cualquier Endeudamiento o Financiamiento cuya contratación haya sido aprobada por el Comité Fiduciario, **La Fiduciaria** estará facultada a pactar la designación de mandatarios o representantes que, ante la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, puedan asumir (mientras subsista dicho Evento de Incumplimiento) la representación de **La Fiduciaria** y ejercer ciertos derechos otorgados a **La**

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

Fiduciaria bajo este Contrato, en el interés de que se subsane el incumplimiento de que se trate, a efectos de asegurar que el Patrimonio Fideicomitido continúe recibiendo los bienes o derechos que deban ingresar a dicho patrimonio y los ingresos derivados del cumplimiento de su objeto; administrando siempre dichos recursos de conformidad al orden y prelación de pagos previsto en el inciso 7.8 de la Cláusula Séptima (7°) de este Contrato. Esta facultad estará sujeta a los términos, condiciones y limitaciones que se acuerden en la documentación de dicha emisión de valores, Endeudamiento y/o Financiamiento, conforme los lineamientos provistos por el Comité Fiduciario, en el entendido expreso de que el ejercicio de los derechos y facultades que son propias de La Fiduciaria, resultan indelegables, por lo cual su ejecución a través de mandatarios o de agentes designados por éstos a tales fines, requiere del consentimiento expreso de La Fiduciaria y se limitará a un Evento de Incumplimiento y por el período que dicho Evento de Incumplimiento subsista.

Párrafo: A los fines del ejercicio del Derecho de Step-In, los Acreedores Financieros, deberán dar aviso previo escrito a **El Fideicomitente** y a **La Fiduciaria**, en la forma y plazos acordados bajo los documentos de Endeudamiento o Financiamiento correspondientes.

5.4.3.- A efectos de lo previsto en los incisos 5.4.1 y 5.4.2., se entenderá por: **"Evento de Incumplimiento"** un evento de incumplimiento de obligaciones esenciales que, bajo los acuerdos contenidos en la documentación de dicho Endeudamiento o Financiamiento, dé lugar al ejercicio de los derechos a los que se refieren los mismos, sujeto a la expiración de los plazos de gracia, actos de subsanación u otros requisitos que se establezcan en dicha documentación como condición previa al ejercicio de estos derechos por los Acreedores Financieros a través de sus agentes o delegatarios irrevocables.

5.5.- El Fideicomitente y **La Fiduciaria** acuerdan que la relación de bienes y derechos que antecede, constituyen el inventario del Patrimonio Fideicomitido, sin perjuicio de los demás que llegaren a integrar el mismo en el futuro. La incorporación de bienes o derechos al Patrimonio Fideicomitido será efectuada mediante declaración jurada del **Fideicomitente** u otro aportante en los términos establecidos por la legislación vigente aplicable. Respecto a tales bienes y derechos existentes y por este medio transferidos al Patrimonio Fideicomitido, así como respecto a este Contrato, **El Fideicomitente** declara, bajo la fe del juramento, debiendo declarar asimismo respecto a los bienes que se integren en el futuro: **(i)** que dichos bienes y derechos que integran el Patrimonio Fideicomitido tienen procedencia legítima de conformidad con las leyes vigentes en la República Dominicana, incluyendo pero no limitado, a las normas legales vigentes sobre prevención y detección de lavado de activos, y que los mismos se encuentran libres de cargas y gravámenes; **(ii)** que el presente Contrato no adolece de causa u objeto ilícito de conformidad con la normativa legal vigente en la República Dominicana; **(iii)** que el objeto del presente Contrato no se constituye con la intención de defraudar derechos de acreedores; y, **(iv)** que ha recibido y puesto en disposición por **La Fiduciaria**, para su revisión previa a la suscripción del presente Contrato, de ejemplares de la Ley No. 189-11, el Reglamento No. 95-12 y demás normas aplicables en relación al objeto del presente Contrato.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO 16
Documento Registrado

CLÁUSULA SEXTA (6°).- OBJETO Y FINES.-

El **Fideicomiso VBC RD** ha sido constituido como un Fideicomiso Matriz, con el objeto de promover la construcción de proyectos habitacionales de bajo costo y el desarrollo del mercado inmobiliario e hipotecario de la República Dominicana, viabilizando el acceso al financiamiento de los desarrolladores y adquirientes y al mismo tiempo facilitando la implementación de las acciones y ejecutorias necesarias para la construcción de las infraestructuras, obras y edificaciones que integrarán dichos proyectos; mediante la creación de estructuras financieras y administrativas independientes que permitan la administración transparente y eficiente del Patrimonio Fideicomitido.

Dentro de sus principales fines se encuentran:

- La urbanización de nuevos terrenos, incluyendo la construcción de la infraestructura de servicios, lotificaciones, desarrollo de áreas verdes, deportivas, culturales, institucionales, comerciales, residenciales y demás trabajos necesarios para poder ejecutar y hacer viables los proyectos de viviendas de bajo costo.

- La constitución de Fideicomisos Vinculados a este Fideicomiso Matriz para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo, por parte de fideicomitentes privados o públicos, o en conjunto con estos.

- La constitución de otros tipos de Fideicomisos Vinculados a este Fideicomiso Matriz o que tengan relación con su objeto, por parte de otros fideicomitentes, públicos o privados, o en conjunto con estos.

- La cesión o transferencia, bajo cualquier modalidad, a los Fideicomisos Vinculados, de los inmuebles que forman parte del Patrimonio Fideicomitido y en los que serán construidos los proyectos habitacionales por parte de los Desarrolladores.

- La comercialización de los lotes urbanizados, incluyendo los lotes habitacionales, comerciales e institucionales que forman parte del Fideicomiso Matriz y apoyar la comercialización de las unidades habitacionales que integren los fideicomisos vinculados.

- Asegurar la utilización eficiente y transparente de los ingresos o recursos del Fideicomiso.

- La identificación y evaluación de suelos estatales con vocación de desarrollo urbano, que puedan ser integrados a su patrimonio y que sirvan como base para la ejecución de proyectos de vivienda de bajo costo a través de los fideicomisos constituidos por promotores y constructores del sector privado o mediante alianzas público-privadas.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
17
Documento Registrado

CLAUSULA SÉPTIMA (7°): OBLIGACIONES Y FACULTADES DE LA FIDUCIARIA.-

Para lograr el Objeto y los Fines del **Fideicomiso VBC RD, La Fiduciaria** tendrá las siguientes obligaciones y responsabilidades:

7.1.- Recibir y conservar en propiedad fiduciaria los bienes y derechos transferidos al Patrimonio Fideicomitido, ingresándolos al patrimonio autónomo e independiente del fideicomiso, registrando debidamente los bienes y derechos que por su naturaleza requieran de esta formalidad, y manteniéndolos separados de los bienes personales del **Fideicomitente** y de los de **La Fiduciaria**; así como de los que formen parte de otros fideicomisos que en su caso constituya **El Fideicomitente,** este fideicomiso o que tenga a su cargo **La Fiduciaria**;

7.2.- Custodiar y administrar el Patrimonio Fideicomitido, según le sea instruido por el Comité Fiduciario, en los términos de este Contrato, en beneficio del Fideicomisario y en cumplimiento de los fines del **Fideicomiso VBC RD**;

7.3.- Llevar un control de los montos que se incorporen al Patrimonio Fideicomitido por las ventas de lotes de terrenos urbanizados o de bienes muebles e inmuebles en sentido general, cobros de servicios, inversiones, beneficios resultantes de las participaciones en otros fideicomisos, financiamientos u otras fuentes de ingresos;

7.4.- Conservar la propiedad de los bienes y derechos que integren el Patrimonio Fideicomitido separada de sus propios bienes, mediante registros en cuentas de orden de **La Fiduciaria;**

7.5 Recaudar los recursos destinados para ser ingresados en el patrimonio del fideicomiso;

7.6 Administrar e invertir el patrimonio Fideicomitido, actuando siempre con sujeción a las instrucciones dictadas por el Comité Fiduciario, pudiendo constituir otros tipos de patrimonios autónomos, fondos u otras estructuras de financiamiento o inversión para la emisión de instrumentos financieros o títulos valor o bien emitir directamente dichos instrumentos;

7.7.- Invertir los recursos líquidos en tanto no sean destinados al cumplimiento de los fines del **Fideicomiso VBC RD** en las Inversiones Permitidas conforme la Cláusula Décimo Séptima (17°) del presente Contrato y las Políticas de Inversión que se determinen en las Reglas de Funcionamiento y Operación, los cuales podrán ser otorgados en garantía para respaldar Endeudamientos y/o Financiamientos contraídos por **La Fiduciaria**, de manera directa o indirecta, con cargo al Patrimonio Fideicomitido, conforme a los lineamientos e instrucciones previamente dados por el Comité Fiduciario, bajo el entendido que dichas garantías no podrán pactarse en ningún caso más allá del plazo de duración del **Fideicomiso VBC RD**;

7.8.- Destinar los fondos del Patrimonio Fideicomitido para la operación del **Fideicomiso VBC RD** conforme al Objeto y Fines, así como para el pago de las obligaciones asumidas con cargo al Patrimonio Fideicomitido, utilizando los recursos líquidos hasta donde éstos alcancen, en el siguiente orden de prioridad:

CAMARA DE COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO 18
Documento Registrado

Primero: Honorarios fiduciarios y gastos básicos de operación del **Fideicomiso VBC RD** pudiendo incluir reservas, conforme al presupuesto anual aprobado por el Comité Fiduciario;

Segundo: Pagos de las cubicaciones para el desarrollo y terminación de las obras a ejecutarse mediante el **Fideicomiso VBC RD;**

Tercero: Los Servicios de las Deudas concertadas por **La Fiduciaria** por cuenta y orden del **Fideicomiso VBC RD** en el orden y la prelación convenidos. **La Fiduciaria** tendrá la obligación de crear cuentas o constituir reservas monetarias para el servicio de deudas futuras, las cuales podrán ser otorgadas en garantía para respaldar Endeudamientos y/o Financiamientos contraídos por **La Fiduciaria** con cargo al Patrimonio Fideicomitido, conforme a los lineamientos e instrucciones previamente dados por el Comité Fiduciario, de conformidad con la Cláusula Octava (8°) de este Contrato;

Cuarto: Una vez cubiertos los pagos antes indicados, realizar los aportes adicionales que haya aprobado el Comité Fiduciario a los adquirientes de las viviendas de bajos costos, cuando haya lugar;

Quinto: Invertir los recursos conforme el Objeto y los Fines del **Fideicomiso VBC RD** según el Plan de Inversiones aprobado por el Comité Fiduciario.

7.9.- Gestionar, contratar, recibir e incurrir por cuenta y nombre del **Fideicomiso VBC RD** y con cargo a los recursos que integren el Patrimonio Fideicomitido, los Endeudamientos y/o Financiamientos, conforme a los términos y condiciones aprobados por el Comité Fiduciario, debiendo actuar siempre para la consecución de los Fines.

7.10.- Causar el otorgamiento de cartas de créditos, u otorgar o constituir otras garantías, prendas o gravámenes sobre cualesquiera de los recursos líquidos, los bienes y derechos que forman parte del Patrimonio Fideicomitido, conforme le instruya el Comité Fiduciario, bajo el entendido que los mismos no podrán pactarse en ningún caso más allá del plazo de duración del **Fideicomiso VBC RD**.

7.11.- Contratar fianzas, pólizas de seguro, instrumentos financieros, derivados o instrumentos de diversa índole con la finalidad de proteger y salvaguardar el Patrimonio Fideicomitido, los cuales podrán ser otorgados en garantía para respaldar Endeudamientos y/o Financiamientos contraídos por **La Fiduciaria** con cargo al Patrimonio Fideicomitido, conforme a los lineamientos e instrucciones previamente dados por el Comité Fiduciario. Las garantías otorgadas para respaldar Endeudamientos y/o Financiamientos con cargo al Patrimonio Fideicomitido no podrán pactarse en ningún caso más allá del plazo de duración del **Fideicomiso VBC RD**.

7.12.- Suscribir los contratos relativos al objeto y fines del presente fideicomiso, actuando por cuenta y en nombre del **Fideicomiso VBC RD,** por instrucciones del Comité Fiduciario.

7.13.- Transferir al patrimonio de los Fideicomisos Vinculados los terrenos sobre los cuales se llevará a cabo la construcción y venta de los proyectos habitacionales.

CAMARA
19
Documento Registrado

7.14.- Constituir fideicomisos en garantía conforme las instrucciones que al efecto dicte el Comité Fiduciario, pudiendo transferir a los mismos bienes o derechos futuros que integren el Patrimonio Fideicomitido, con excepción de aquellos bienes y derechos otorgados previamente en garantía, para lo cual no se deberá afectar el patrimonio fideicomitido que se encuentre respaldando obligaciones de créditos, financiamientos o emisiones de instrumentos financieros previamente asumidas.

7.15.- Suscribir contratos de venta de inmuebles, promesa de venta, desarrollo de lotes u otros contratos que formen parte de su objeto, con los fideicomisos vinculados al Fideicomiso Matriz, que hayan sido constituidos por desarrolladores del sector privado, para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Bajo costo, de conformidad con las instrucciones que sean provistas por el Comité Fiduciario.

7.16.- Participar por cuenta y nombre del **Fideicomiso VBC RD,** cuando así fuere requerido por el Comité Fiduciario, como fideicomitente en los fideicomisos vinculados para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Bajo Costo, conjuntamente con desarrolladores privados y/u otros fideicomitentes, y con empresas autorizadas para ofrecer servicios fiduciarios en la República Dominicana.

7.17.- Proveer los servicios de supervisión de obra requeridos bajo este Contrato, como parte de los servicios fiduciarios, salvo las instrucciones que reciba por parte del Comité Fiduciario para proceder de una manera distinta.

7.18.- Supervigilar conjuntamente con la Unidad de Gerencia y la Unidad de Supervisión, el desarrollo de los proyectos, así como el cumplimiento de los contratos de fideicomisos constituidos con Desarrolladores Privados, teniendo como brazos operativos a los Supervisores Externos de cada fideicomiso vinculado.

7.19.- Preparar, conjuntamente con la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario, el presupuesto anual de gastos del fideicomiso, incluyendo los presupuestos de ejecución de obras de urbanización y otras obras civiles, siendo revisado por la Unidad de Supervisión, y someterlo al Comité Fiduciario, para su aprobación.

7.20.- Proporcionar al Comité Fiduciario los estados financieros no auditados trimestrales y estados financieros auditados semestrales del **Fideicomiso VBC RD** para la aprobación del Comité Fiduciario. Los informes deberán contener el detalle de las construcciones de los diferentes fideicomisos, por proyectos, etapas o bloques en su conjunto, y consolidar en el **Fideicomiso VBC RD**, inversiones y demás operaciones que hubiere efectuado **La Fiduciaria** en el periodo correspondiente.

7.21.- Llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales formales por cuenta y orden del **Fideicomiso VBC RD**.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO 20
Documento Registrado

7.22.- La Fiduciaria tendrá la obligación de proporcionar a las Agencias Calificadoras de Riesgos, los Acreedores, Fideicomitentes, Fideicomisarios y Reguladores Institucionales, la información financiera que soliciten.

7.23.- Informar oportunamente al Comité Fiduciario la ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, así como cualquier situación que haga prever la no consecución del objeto del **Fideicomiso VBC RD,** o cualquier hecho o circunstancia que pueda generar tardanzas u obstáculos al cumplimiento de los fines y objeto del fideicomiso; recomendando las medidas correctivas que deban ser adoptadas o que deban llevarse a cabo en caso de urgencia.

7.24.- Ser responsable de revisar los trabajos técnicos e informes realizados por la Unidad de Supervisión, conjuntamente con la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario, en el interés de estar oportunamente informada sobre el estado de los trabajos de construcción y constatar la utilización de los recursos en los términos de este contrato; así como, de informar de cualquier situación necesaria y/o relevante al Comité Fiduciario para su atención.

7.25.- Coordinar y supervisar con la Unidad de Gerencia la preparación de los procesos de compras de bienes y contrataciones de servicios de acuerdo a las normas vigentes, conforme le sea instruido por el Comité Fiduciario.

7.26.- De conformidad a lo establecido en la Ley No. 189-11, **El Fideicomitente** faculta de manera expresa a **La Fiduciaria** para que encomiende el desarrollo y cumplimiento de algunas de las obligaciones establecidas en el presente Contrato en otra sociedad fiduciaria autorizada para ofrecer servicios fiduciarios en la República Dominicana o en el exterior. **La Fiduciaria** queda además facultada para suscribir contratos de subcontratación y de representación o mandato en favor de terceros, sin que ello implique delegación de su responsabilidad legal o contractual.

7.27.- Suscribir los documentos necesarios para la contratación del Auditor Externo Independiente, conforme le sea instruido por el Comité Fiduciario, con cargo al patrimonio del Fideicomiso VBC RD, con la finalidad de auditar los ingresos y los estados financieros semestrales del Fideicomiso VBC RD, así como las demás obligaciones que tenga, conforme a las Reglas de Funcionamiento y Operación y su Contrato de prestación de servicios profesionales. La Fiduciaria deberá proveer al Auditor Externo Independiente toda la asistencia, información y documentación que sea necesaria para el adecuado logro de sus funciones.

7.28.- En caso de que las instrucciones **del Comité Fiduciario,** que reciba **La Fiduciaria,** sean de imposible ejecución, contradictorias, dictadas en exceso de sus facultades o contrarias a los fines del **Fideicomiso VBC RD,** ésta no estará obligada a seguirlas, debiendo actuar conforme se establece en la Cláusula Vigésimo Tercera (23°) de este Contrato.

7.29.- En general, cumplir de forma oportuna y diligente con los actos a su cargo tendientes al cumplimiento de los fines del **Fideicomiso VBC RD** conforme al presente Contrato, así como en

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
21
Documento Registrado

general, con las obligaciones que le imponen la Ley No. 189-11, el Reglamento No. 95-12 y demás normas complementarias, o las normas que en su caso le sustituyan.

7.30.- Transcurrido el plazo del **Fideicomiso VBC RD,** extinguir el Fideicomiso y restituir los bienes residuales del fideicomiso o que aun formen parte del Patrimonio Fideicomitido al **Fideicomitente**, el cual deberá respetar los derechos y las obligaciones convenidos frente a Terceros por **La Fiduciaria,** en cumplimiento de los Fines del presente Contrato, en especial los derechos de los tenedores o beneficiarios de garantías otorgadas por **La Fiduciaria** sobre activos y derechos que componen el Patrimonio Fideicomitido o con cargo a este último bajo los documentos de financiamiento o deuda o garantía que sean suscritos al efecto y estén vigentes, bajo el entendido de que las garantías otorgadas para respaldar Endeudamientos y/o Financiamientos con cargo al Patrimonio Fideicomitido no podrán pactarse en ningún caso más allá del plazo de duración del **Fideicomiso VBC RD**.

Párrafo I: Las facultades conferidas a **La Fiduciaria** bajo esta Cláusula no deberán ser interpretadas en el sentido que **La Fiduciaria** deberá otorgar necesariamente ciertas garantías o derechos bajo los Endeudamientos y/o Financiamientos que le instruya contratar el Comité Fiduciario, en el entendido de que el otorgamiento de garantías o derechos y el alcance de los mismos serán evaluados y, en su caso, autorizados por el Comité Fiduciario para cada Endeudamiento y/o Financiamiento, atendiendo a las condiciones particulares de los mismos y el momento de su contratación, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 11.13 de la Cláusula Décimo Primera (11°).

Párrafo II: El proceso de selección de los desarrolladores privados, que participaran como fideicomitentes de los vinculados, será realizado por la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario. Los términos de referencia serán elaborados por la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario en coordinación con La Fiduciaria; los cuales deberán tener la aprobación previa del Comité Fiduciario.

CLÁUSULA OCTAVA (8°).- CUENTAS BANCARIAS DEL FIDEICOMISO VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPUBLICA DOMINICANA.-

Para el adecuado cumplimiento del Objeto y Fines, **La Fiduciaria**, por orden y cuenta del **Fideicomiso VBC RD** y conforme a las instrucciones del Comité Fiduciario, deberá aperturar y mantener, en moneda local y/o extranjera, en bancos locales o en el extranjero, las siguientes cuentas bancarias y aquellas otras cuentas bancarias autorizadas por el Comité Fiduciario bajo los documentos de Endeudamiento y/o Financiamiento contratados conforme lo dispuesto en el presente Contrato. **La Fiduciaria** periódicamente abonará a estas cuentas las cantidades que respectivamente les corresponda conforme a las reglas y al orden de prelación establecido en dichas cláusulas y en los documentos de Endeudamiento y/o Financiamiento, en el entendido que el saldo registrado en cada una de esas cuentas quedará afecto exclusivamente al destino específico que le corresponda, de conformidad con lo pactado en este Contrato y dichos documentos de Endeudamiento y/o Financiamiento:

CAMARA 22
SANTO DOMINGO
Documento Registrado

8.1.- Cuenta Operaciones: En esta cuenta el **Fideicomiso VBC RD** recibirá los ingresos derivados del pago realizado por las ventas de lotes urbanizados, locales comerciales, servicios y por las transferencias de terrenos y bienes muebles e inmuebles en sentido general o por otros ingresos que reciba el Fideicomiso VBC RD como consecuencia del cumplimiento de su objeto; para registrarlos, invertirlos y destinarlos a las diferentes cuentas o subcuentas conforme se establece en los numerales que siguen.

8.2.- Cuenta de Financiamientos o Emisiones: Esta cuenta podrá ser aperturada con la finalidad de que el **Fideicomiso VBC RD** reciba los recursos provenientes de Endeudamientos y/o Financiamientos contratados conforme lo dispuesto en el presente Contrato. **La Fiduciaria** deberá transferir: (i) en su caso, el porcentaje de reserva que se hubiere pactado con los Acreedores a la Cuenta de Reserva para Servicios de Deuda definida en el inciso 8.3 de esta Cláusula, salvo que el requisito de mantener fondos en reservas haya sido satisfecho de otra manera autorizada por el Comité Fiduciario bajo los documentos de Endeudamiento y/o Financiamiento; y, (ii) transferir el monto restante de dichos ingresos a la Cuenta del Fondo General y/o a las otras cuentas del **Fideicomiso VBC RD** para transferirlos, registrarlos, invertirlos y destinarlos conforme lo dispuesto en el presente Contrato y los documentos de Endeudamiento y/o Financiamiento.

8.3.- Cuenta(s) de Reserva(s) para Servicios de Deuda: Estas cuentas podrán ser aperturadas con la finalidad de depositar las cantidades convenidas con los Acreedores para mantener las reservas que se hubieren acordado bajo los documentos de Financiamiento y/o Endeudamiento, salvo que el requisito de mantener fondos en reservas haya sido satisfecho de otra manera autorizada por el Comité Fiduciario bajo los documentos de Endeudamiento y/o Financiamiento. En caso de que los recursos de la Cuenta de Pago para Servicios de Deuda prevista en el inciso 8.4 de esta Cláusula sean insuficientes para cubrir los pagos acordados bajo un Endeudamiento y/o Financiamiento, **La Fiduciaria** podrá disponer de los recursos existentes en estas cuentas, conforme los términos convenidos bajo los documentos de Endeudamientos y/o Financiamientos correspondientes.

8.4.- Cuenta(s) de Pago(s) para Servicios de Deuda: Estas cuentas podrán ser aperturadas con la finalidad de depositar las cantidades convenidas con los Acreedores para hacer el siguiente pago de capital y/o intereses y otros montos pagaderos en la próxima fecha de servicio de deuda que se hubieren acordado bajo los documentos de Endeudamiento y/o Financiamiento.

8.5.- Cuenta de Fondo General: Se depositarán los flujos que ingresen al patrimonio del **Fideicomiso VBC RD** a fin de que **La Fiduciaria** los transfiera a las diferentes cuentas que hayan sido aperturadas conforme lo dispuesto en el presente Contrato y los documentos de Endeudamiento y/o Financiamiento o mantenga en Inversiones Permitidas conforme a la Cláusula Décimo Séptima (17°) de este Contrato y a las Reglas de Funcionamiento y Operación; estas inversiones se realizarán siempre por los plazos necesarios para asegurar que se mantenga un nivel de liquidez adecuado para cumplir oportunamente con los pagos, transferencias o erogaciones que procedan con cargo al Patrimonio Fideicomitido para el cumplimiento de los Fines. A través de esta cuenta, **La Fiduciaria** realizará todos los pagos o entregas de recursos

CAMARA
SANTO DOMINGO
23
Documento Registrado

que deban efectuarse con cargo al Patrimonio Fideicomitido, conforme el orden de prelación y pagos establecidos en el inciso 7.8 de la Cláusula Séptima (7°), según corresponda.

8.6.- Cuenta de Gastos Operativos: A esta cuenta se transferirán mensualmente los montos requeridos para cubrir gastos y costos del **Fideicomiso VBC RD**; conforme se hubiere aprobado en el presupuesto anual.

8.7.- Cuenta(s) de Proyecto(s): A esta cuenta o cuentas se depositarán la parte del remanente de los recursos del **Fideicomiso VBC RD** para ser destinados a proyectos de inversión en infraestructura y urbanización de nuevos proyectos a realizar dentro de los fideicomisos vinculados que corresponda, conforme se determine en el programa de inversiones aprobado por el Comité Fiduciario, y según los montos instruidos por éste.

8.8.- Otras: Si así fuera necesario o conveniente para la operación del **Fideicomiso VBC RD** o para el cumplimiento de cualquiera de sus Fines, incluyendo el cumplimiento con los requerimientos de los documentos correspondientes relacionados con Endeudamientos o Financiamientos incurridos con cargo al Patrimonio Fideicomitido. **La Fiduciaria** podrá aperturar otras cuentas bancarias, incluyendo, sin limitar, otras cuentas de cheques, cuentas de inversión y/o cuentas o subcuentas contables. **La Fiduciaria** celebrará los actos y actividades necesarias o convenientes para abrir y operar las cuentas a que se refieren los párrafos precedentes de manera consistente con los demás fines del **Fideicomiso VBC RD**.

8.9.- Con excepción de los fondos que se requieran para cubrir honorarios fiduciarios y gastos básicos de operación del **Fideicomiso VBC RD**, **El Fideicomitente** autoriza a que cualquiera de las cuentas creadas o aperturadas por **La Fiduciaria** podrá ser otorgada en garantía para respaldar Endeudamientos y/o Financiamientos contraídos por **La Fiduciaria**, con cargo al Patrimonio Fideicomitido, conforme a los lineamientos e instrucciones previamente dados por el Comité Fiduciario.

CLÁUSULA NOVENA (9°).- CONSTITUCIÓN DEL COMITÉ FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO VBC RD.

9.1.- Con fundamento en el Artículo 23, literal h) del Reglamento 95-12, **El Fideicomitente** constituye en su representación un Comité Fiduciario, como órgano auxiliar del **Fideicomiso VBC RD** sin que sustituya a **La Fiduciaria** en sus obligaciones y labores administrativas. **La Fiduciaria** no podrá eximirse de su responsabilidad ante **El Fideicomitente** ni frente a terceros, debiendo siempre ejercer su labor como buen hombre de negocios. **La Fiduciaria** no será responsable por los actos que el Comité Fiduciario realice fuera del Contrato o de la ley.

9.2.- El Comité Fiduciario estará integrado por los cinco (5) miembros que se indican a continuación, conforme lo dispuesto por el Decreto No. 241-14 de fecha dieciséis (16) de julio de 2014:

- Ministro de la Presidencia, Presidente;

CAMARA DE COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
24
Documento Registrado

- Ministro de Economía, Planificación y Desarrollo, Vicepresidente;
- Ministro de Hacienda, Secretario;
- Ministro de Obras Públicas y Comunicaciones, Miembro;
- Director General del Instituto Nacional de la Vivienda, Miembro.

9.3.- El carácter de miembro del Comité Fiduciario se entiende conferido a los cargos y no a las personas (ex – oficio), por lo que será responsabilidad de dichos miembros asistir personalmente a las reuniones del Comité Fiduciario. En caso de ausencia, incapacidad, muerte o renuncia de alguno de sus miembros, éste será sustituido por la persona que ejerza el cargo designado para miembro del Comité Fiduciario.

9.4.- Los miembros del Comité Fiduciario tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones, salvo lo indicado en el numeral 9.5 que sigue.

9.5.- En los casos excepcionales que un miembro titular del Comité Fiduciario no pueda asistir a una reunión por razones de ausencia o incapacidad temporal u otras causas debidamente justificadas, dicho miembro podrá designar un suplente para asistir en su representación a alguna reunión específica del Comité Fiduciario. El miembro suplente deberá tener como mínimo el nivel jerárquico de Viceministro(a), Subdirector General o Cargo Directivo equivalente. El miembro titular del Comité Fiduciario deberá informar por escrito sobre la identidad del suplente a los demás miembros del Comité Fiduciario y a **La Fiduciaria**. Los miembros suplentes sólo podrán sustituir en sus ausencias a los miembros titulares en la reunión del comité específica para la que fue designado.

9.6.- El Secretario estará encargado de la elaboración de las actas y de hacerlas llegar a **La Fiduciaria** con las instrucciones que emita dicho cuerpo colegiado.

9.7.- La Fiduciaria, será invitada permanente a las reuniones del Comité Fiduciario con voz pero sin voto. El representante de **La Fiduciaria** tendrá la responsabilidad de asistir personalmente a las reuniones del Comité Fiduciario. En los casos excepcionales que el representante de **La Fiduciaria** no pueda asistir a una reunión por razones de ausencia o incapacidad temporal u otras causas debidamente justificadas, **La Fiduciaria** podrá designar un suplente previa comunicación escrita al Comité Fiduciario.

9.8.- Los cargos que desempeñen los miembros del Comité Fiduciario son de carácter honorífico por lo que no dan derecho a retribución alguna.

9.9.- El Comité Fiduciario podrá invitar a participar en sus reuniones a asesores y profesionales independientes, así como a la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario, según lo estime conveniente en razón del carácter específico de determinada sesión y cuya presencia pueda contribuir a complementar el conocimiento sobre uno o más de los asuntos del orden del día. Los invitados tendrán voz pero no voto.

CAMARA LEGISLATIVA SANTO DOMINGO
Documento Registrado

9.10.- En caso de que estos puestos, funciones o entidades desaparezcan o sean modificados, **El Fideicomitente** designará sus sustitutos.

9.11.- En caso de ausencia definitiva de cualquier miembro, se deberá realizar la designación correspondiente dentro de un plazo máximo de treinta (30) días naturales a partir de la fecha de la ausencia del miembro a reemplazar y/o sustituir.

CLÁUSULA DÉCIMA (10°).- FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO VBC RD.-

Para el funcionamiento del Comité Fiduciario se dispone lo siguiente:

a) Presidencia: El Comité Fiduciario estará presidido por el (la) Ministro(a) de la Presidencia. En su ausencia, lo hará el (la) Ministro(a) de Economía, Planificación y Desarrollo, en su carácter de Vicepresidente.

b) Convocatorias: El Comité Fiduciario deberá reunirse en forma ordinaria por lo menos cada dos (2) meses y de manera extraordinaria cada vez que se requiera. El (la) Secretario(a) convocará a sesión cuando se requiera a solicitud de cualquiera de sus miembros. Las convocatorias para las sesiones o reuniones del Comité Fiduciario deberán ser efectuadas por el(la) Secretario(a) y enviarse por carta o correspondencia electrónica con acuse de recibo e indicación de la fecha, hora y domicilio de la reunión, dirigido a los domicilios que para tales efectos señalen los miembros del Comité Fiduciario, con una anticipación no inferior a tres (3) días hábiles a la fecha de la reunión convocada, adjuntando el correspondiente orden del día y la carpeta de informes correspondientes, según aplique. El orden del día de las sesiones deberá contener un apartado sobre el cumplimiento de los acuerdos o instrucciones previos del Comité Fiduciario. En caso de encontrarse reunidos la totalidad de los miembros del Comité Fiduciario podrán sesionar y sus acuerdos serán válidos, sin necesidad de convocatoria alguna.

c) Quórum de Integración: Las sesiones del Comité Fiduciario deberán encontrarse válidamente integradas como mínimo por tres (3) de sus miembros con derecho al voto.

d) Votación: Cada miembro tendrá derecho a un (1) voto y no podrá abstenerse de votar. Las decisiones del Comité Fiduciario se tomarán por mayoría de votos de los presentes, salvo aquéllas sesiones que se integren con sólo tres (3) de sus miembros, en la cuales se tomarán por unanimidad.

e) De las Actas o Minutas: En cada una de las reuniones el (la) Secretario(a) o su suplente deberá levantar un acta en la que se consignen los acuerdos tomados. Dicha acta deberá contar con la lista de asistencia con las firmas de los miembros que hayan asistido a la reunión y deberán ser debidamente selladas con el sello del Comité Fiduciario, diligenciado por el (la) Secretario(a). En dicha minuta se harán constar las personas que asistieron, los temas tratados y las resoluciones tomadas. El (La) Secretario(a) conservará los expedientes de cada una de estas actas en los cuales adjuntará, entre otros: (i) los documentos sometidos a la deliberación y/o aprobación, (ii) la lista de asistencia de la sesión respectiva, (iii) el texto del acta de la propia

CÁMARA
Documento Registrado

sesión, y (iv) El acuse de recibido de **La Fiduciaria** con las instrucciones que emita dicho cuerpo colegiado.

f) Instrucciones a **La Fiduciaria**: Las instrucciones que el Comité Fiduciario emita a **La Fiduciaria** deberán efectuarse de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula Décimo Cuarta (14°) de este Contrato.

g) Resguardo de la documentación: Será responsabilidad del(la) Secretario(a) la recopilación y resguardo de toda la documentación y correspondencia en general, relativa a las sesiones y acuerdos del Comité Fiduciario debiendo proporcionar una copia firmada a **La Fiduciaria** para su seguimiento, archivo y control.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA (11°).- FACULTADES DEL COMITÉ FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO VBC RD.-

El Comité Fiduciario tendrá las siguientes facultades:

11.1.- Establecer las políticas, procedimientos, estrategias y los parámetros generales para la consecución de los Fines del **Fideicomiso VBC RD**.

11.2.- Aprobar los parámetros generales para las ventas de lotes urbanizados, según los diferentes usos propuestos, especialmente habitacionales y comerciales, en los proyectos desarrollados por el Fideicomiso VBC RD.

11.3.- Solicitar la incorporación de inmuebles al fideicomiso.

11.4.- Aprobar los lineamientos operativos bajo las Reglas de Funcionamiento y Operación en un Memorándum Adicional al **Fideicomiso VBC RD** las cuales en ningún caso se podrán oponer a las estipulaciones del presente Contrato.

11.5.- Autorizar el presupuesto anual de gastos administrativos y operativos del **Fideicomiso VBC RD** sometido a su aprobación por **La Fiduciaria**, preparado de manera conjunta con la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario, así como todo lo relativo a la comisión fiduciaria y los honorarios por cualesquiera servicios no contemplados en este Contrato.

11.6.- Autorizar los Presupuestos de los proyectos, de las obras de infraestructuras y otras obras civiles, sometidas por la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario, revisado por la Unidad de Supervisión y validado por la Fiduciaria.

11.7.- Aprobar el desarrollo de Proyectos de Vivienda de Bajo Costo sobre cualesquiera inmuebles que conformen el Patrimonio Fideicomitido, y aprobar la transferencia de inmuebles en provecho de los Fideicomisos Vinculados que corresponda.

11.8.- Aprobar la política de subsidios adicionales a los establecidos en la Ley No. 189-11, a ser destinados a favor de los adquirientes de las unidades habitacionales construidas por los

CAMARA
27
Documento Registrado

fideicomisos vinculados de Vivienda de Bajo Costo; incluyendo la determinación de su cuantía, forma de pago y procedimientos de aplicación.

11.9.- Recomendar al Poder Ejecutivo el apoyo presupuestario, cuando lo considere necesario, para mejorar la cobertura general del fideicomiso o para ampliar el subsidio a los adquirientes de las unidades habitacionales.

11.10.- Definir mediante Reglamento Interno, Memorandum o Instructivo; la normativa y los procedimientos y formalidades que deberán observarse para la realización de los procesos de compras de bienes o contrataciones de servicios necesarias o pertinentes para el adecuado cumplimiento del Objeto y los Fines del **Fideicomiso VBC RD,** haciendo acopio de los principios y reglas generales contenidos en la normativa sobre contratación pública; e impartir las instrucciones pertinentes a la Fiduciaria y/o a la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario para su debido cumplimiento.

11.11.- Canalizar la cooperación de las diversas instituciones de servicios del Estado para la consecución del objeto y fin del Fideicomiso.

11.12.- Revisar los Estados Financieros trimestrales no auditados; así como aprobar los Estados Financieros Auditados semestrales del **Fideicomiso VBC RD** que le sean presentados por **La Fiduciaria** validados por el Auditor Externo Independiente para los auditados.

11.13.- Aprobar montos, condiciones y términos de emisiones de valores, Endeudamientos y otorgamiento de garantías, con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

11.14.- Dictar políticas de inversión y reinversión de recursos líquidos que se encuentren en el patrimonio del **Fideicomiso VBC RD** en base a las Inversiones Permitidas conforme se establece en la Cláusula Décimo Séptima (17°) del presente Contrato.

11.15.- Requerir de **La Fiduciaria** el cumplimiento de las instrucciones que le imparta de conformidad con el Objeto y Fines del presente **Fideicomiso VBC RD**.

11.16.- Aprobar los términos de referencias preparados por la Unidad de Gerencia para la selección de los desarrolladores interesados en participar en los fideicomisos vinculados a ser constituidos en el marco del Fideicomiso Matriz.

11.17.- Designar apoderados para la defensa del patrimonio, así como instruir a **La Fiduciaria** respecto de todas y cada una de las medidas que a su juicio éste deberá adoptar en relación con la defensa del Patrimonio del **Fideicomiso VBC RD**.

11.18.- Decidir sobre la sustitución de **La Fiduciaria** conforme a la Cláusula Vigésimo Segunda (22°) de este Contrato.

11.19.- Identificar los riesgos estratégicos de la operación del **Fideicomiso VBC RD** que puedan impedir la ejecución de los fines del mismo.

CAMARA
SANTO DOMINGO
Documento Registrado

11.20.- Revisar y aprobar el plan de auditoría interna del **Fideicomiso VBC RD** previa opinión de **La Fiduciaria.**

11.21.- Autorizar la constitución de fideicomisos en Garantía, con el propósito de servir de cobertura a los financiamientos de los adquirientes de viviendas de bajo costo, para lo cual podrá utilizar los beneficios del fideicomiso matriz, los aportes que realice el Estado vía presupuestaria, así como los financiamientos que puedan obtenerse, entre otros.

11.22.- Revisar y aprobar las políticas para el manejo de conflictos de interés y partes relacionadas.

11.23.- Resolver sobre cualquier cuestión no prevista dentro del presente Contrato, las Reglas de Funcionamiento y Operación o cualquier documento anexo o accesorio al mismo.

11.24.- En general, instruir a **La Fiduciaria y a la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario,** a resolver todas las cuestiones necesarias tendientes a lograr el Objeto y los Fines del **Fideicomiso VBC RD** dentro del ámbito de sus facultades.

11.25.- Las demás facultades que se desprendan del presente Contrato, así como de los documentos que se deriven en lo presente o en lo futuro del mismo o aquellas otras que le otorgue de manera expresa **El Fideicomitente**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (12°): DE LA UNIDAD DE GERENCIA DEL COMITÉ FIDUCIARIO.-

12.1.- La Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario del **Fideicomiso VBC RD**, es una Unidad auxiliar del Comité Fiduciario y tendrá como objetivo asesorar a éste en la toma de decisiones sobre los asuntos que el mismo le encomiende, así como realizar la coordinación general para la ejecución de los proyectos a fin de lograr el objeto del Fideicomiso.

En el momento de constitución de este Fideicomiso, la Unidad de Gerencia es asumida, por la Dirección Ejecutiva de la Comisión Presidencial para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, órgano adscrito al Ministerio de la Presidencia.

12.2.- Tendrá las siguientes facultades:

- Realizar la coordinación general de los proyectos y sus obras a ser ejecutados a través de este Fideicomiso Matriz, así como dar seguimiento a su desarrollo;
- Asesorar al Comité Fiduciario en la definición de políticas para el otorgamiento de subsidios a las familias adquirientes de las viviendas;
- Elaborar los criterios para la selección de los fideicomitentes desarrolladores de las viviendas en los fideicomisos vinculados, para la aprobación del Comité fiduciario;

CAMARA
Departamento Registrado

- Asesorar al Comité Fiduciario sobre los mecanismos de transferencia de inmuebles, cesión de derechos o cualquier operación a ser utilizada para el traspaso de los lotes habitacionales en provecho de los fideicomisos vinculados constituidos por desarrolladores privados;
- Asesorar al Comité Fiduciario en la definición de criterios para la estructuración de la gestión de venta o transferencia de lotes comerciales e institucionales de los macro proyectos urbanos a ser desarrollados en el marco del Fideicomiso Matriz, tales como el proyecto Ciudad Juan Bosch;
- Realizar la evaluación de los terrenos estatales con vocación para el desarrollo de proyectos de vivienda de bajo costo que puedan ser integrados al **Fideicomiso VBC RD;** y recomendar su incorporación;
- Elaborar los criterios para la contratación de empresas para el desarrollo de obras de infraestructuras urbanas, institucionales y de servicios, conjuntamente con La Fiduciaria;
- Coordinar y gestionar la titulación de los lotes del (los) Master Plan de Proyectos;
- Gestionar la aprobación de los permisos de desarrollo urbanístico ante las instituciones de servicios correspondientes;
- Seguimiento a las gestiones de titulación de los lotes;
- Coordinar con la Fiduciaria el Presupuesto Anual de gastos administrativos y operativos del Fideicomiso VBC RD;

12.3.- La Unidad de Gerencia tendrá a su cargo la responsabilidad de llevar a cabo los Procesos de compras de bienes y contrataciones de servicios que le requiera el Comité Fiduciario, en coordinación con la Fiduciaria, para el cumplimiento del Objeto y Fines de este Contrato según la normativa aplicable al presente fideicomiso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA (13°): DE LA UNIDAD DE SUPERVISION.

13.1.- Para la consecución del Objeto del **Fideicomiso VBC RD**, como parte íntegra de los servicios fiduciarios contratados bajo este Contrato, **La Fiduciaria** contará, dentro de su Estructura Corporativa y de Servicios Complementarios, con una Unidad de Supervisión, la cual estará integrada por una o varias personas físicas y/o jurídicas, cuya función será supervisar las obras de infraestructura y aprobar las cubicaciones, así como autorizar los pagos correspondientes a las obras de infraestructura, urbanización, de edificaciones y cualesquiera otros servicios y obras que tengan por finalidad u objeto habilitar y/o urbanizar los inmuebles en los cuales serán desarrollados los proyectos inmobiliarios objeto del presente contrato.

13.2.- La Unidad de Supervisión de **La Fiduciaria**, realizará funciones de supervisión general, a fin de que ésta provea al **Fideicomiso VBC RD**, entre otros, los servicios que se indican en este Contrato, y en las Reglas de Funcionamiento y Operación, de los que se destacan:

- Supervisar los trabajos de urbanización, lotificación, y otros trabajos para completar todas las construcciones de infraestructura, obras civiles y complementarias que comprenden los proyectos de viviendas de bajo costo del Fideicomiso VBC RD, y que sean ejecutadas a través de este Fideicomiso Matriz.

CAMARA
30
Documento Registrado

- Preparar los informes de seguimiento a los Contratistas para la ejecución de las obras de urbanización y otras de los distintos proyectos dentro del Fideicomiso Matriz.
- Aprobar las cubicaciones y autorizar los pagos correspondientes a las obras de infraestructura, urbanización y cualesquiera otros servicios y obras ejecutadas a cargo del Fideicomiso Matriz.
- Mantener informados de manera oportuna a La Fiduciaria, sobre el estado de las obras a realizar en los proyectos, entre otros.
- Informar a la Fiduciaria sobre la necesidad de cualquier trabajo o intervención requerida de manera inmediata o prioritaria, quien a su vez, deberá de informar a la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario a fin de coordinar las medidas correspondientes.
- Coordinar en conjunto con la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario el cumplimiento de los Supervisores Externos de Proyectos de las unidades residenciales a ser ejecutadas, mediante los fideicomisos vinculados constituidos al efecto.

13.3.- Queda expresamente entendido que los miembros de la Unidad de Supervisión, la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario y cualesquiera otras personas físicas o jurídicas que intervengan como asesoras en cualquier etapa de un Proceso de Contratación o hayan participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o los diseños respectivos, no podrán ser oferentes ni adjudicatarios de la ejecución de las obras o servicios objeto del mismo, salvo en el caso de los contratos de supervisión.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA (14°).- INSTRUCCIONES A LA FIDUCIARIA.-

Las partes acuerdan que las instrucciones impartidas por el Comité Fiduciario serán comunicadas a **La Fiduciaria** mediante cartas firmadas por el (la) Secretario(a) del Comité Fiduciario.

14.1.- Queda expresamente establecido que **La Fiduciaria** podrá recibir las instrucciones impartidas por el Comité Fiduciario vía correo electrónico, debiendo dar acuse de recepción por la misma vía y bajo el compromiso de que con posterioridad y en un plazo razonable, se entregue el original debidamente firmado en el domicilio de elección de **La Fiduciaria**, para fines de su registro y archivo conforme la Cláusula Trigésimo Séptima (37°) de este Contrato.

14.2.- Las instrucciones impartidas por el Comité Fiduciario, para ser acatadas por **La Fiduciaria,** deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:

a) Estar dirigida a **La Fiduciaria**, a su domicilio de elección y al representante autorizado de la misma, designado a tales efectos;
b) Hacer referencia al nombre del **Fideicomiso VBC RD**;
c) La instrucción expresa y clara que se desea realice **La Fiduciaria**, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.

14.3.- La Fiduciaria tendrá el derecho de solicitar copia de la resolución adoptada por el Comité Fiduciario, debidamente firmada y certificada por el (la) Secretario(a) del Comité fiduciario, o

CAMARA
Documento Registrado

una certificación del (la) Secretario(a) que dé cuenta de cualquier resolución adoptada por el Comité Fiduciario.

14.4.- En caso de que **La Fiduciaria** reciba una instrucción del Comité Fiduciario que sea de imposible ejecución o contradictoria con lo establecido en este Contrato, su Objeto y Fines, los documentos accesorios, anexos, adicionales o relacionados al mismo, la legislación de fideicomiso y demás normas legales aplicables, **La Fiduciaria** expondrá al Comité Fiduciario dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes los motivos para objetar el cumplimiento y requerirá una aclaración o reconsideración de la instrucción por parte de dicho Comité. El Comité Fiduciario responderá a **La Fiduciaria** dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que reciba la notificación, en ausencia de lo cual **La Fiduciaria** quedará relevada de cumplir con dicha instrucción.

14.5.- Una vez reciba la aclaración o reconsideración de la instrucción de parte del Comité Fiduciario, **La Fiduciaria** deberá ejecutar la instrucción, salvo que la misma sea contraria a las normas legales aplicables.

14.6 El Fideicomitente declara y reconoce que **La Fiduciaria**, solo laborará en el horario comprendido entre de las ocho horas de la mañana (8:00 a.m.) hasta las cinco horas de la tarde (5:00 p.m.) de lunes a viernes, no laborando los sábados y domingos ni los días feriados. Se entiende que fuera de estos horarios, **La Fiduciaria** ni ninguno de sus miembros, representantes, directores o empleados podrá ser contactado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA (15ª).- NATURALEZA DE LA GARANTÍA DE LAS DEUDAS.-

Los Endeudamientos que contraiga **La Fiduciaria** por cuenta y orden del **Fideicomiso VBC RD** para la consecución de los Fines de este Contrato, se garantizarán y pagarán con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

15.1.- En ningún caso se presumirá una garantía soberana o aval del Estado dominicano, por lo que, salvo constitución expresa de garantía o aval del Estado dominicano, previo cumplimiento de las normas constitucionales y legales vigentes aplicables, las deudas que asuma **La Fiduciaria** por cuenta y orden del **Fideicomiso VBC RD** serán obligaciones exclusivamente garantizadas o respaldadas por el Patrimonio Fideicomitido. En el entendido de que el riesgo de que los bienes, derechos y productos y en general los demás ingresos del Patrimonio Fideicomitido, no fuesen suficientes para efectuar dicho pago, correrá exclusivamente a cargo de los Acreedores o los Terceros que hayan asumido el riesgo respectivo, por lo que no originarán deuda pública.

15.2.- En la medida en que el Estado dominicano otorgue alguna garantía o se obligue a proveer fondos para el mantenimiento de reservas u otras obligaciones de pago o de carácter financiero, **La Fiduciaria** tendrá el derecho de hacer cumplir tales obligaciones en beneficio de dichos Acreedores o Terceros, con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

CAMARA
Documento Registrado

CLÁUSULA DÉCIMA SÉXTA (16°).- SECRETO FIDUCIARIO.-

Es obligación de **La Fiduciaria** guardar el secreto fiduciario frente a los Terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del **Fideicomiso VBC RD** por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el presente acto constitutivo, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley. No obstante lo anterior, **La Fiduciaria**, podrá proveer la información que sea necesaria o apropiado incluir en todo prospecto o memorando de oferta de títulos de deuda emitidos con cargo al Patrimonio Fideicomitido, o asimismo, proveer a los agentes o suscriptores de tales títulos de deuda o agentes estructuradores de cualquier otro financiamiento, la información que sea necesaria o apropiado suministrar en relación con dichos financiamientos o endeudamientos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA (17°).- INVERSIONES PERMITIDAS.-

17.1.- La Fiduciaria podrá invertir los recursos en efectivo que se encuentren dentro del Patrimonio Fideicomitido, en tanto los beneficios de la inversión se destinen a los Fines, según lo establecido en el presente Contrato, así como en las Reglas de Funcionamiento y Operación, en los siguientes instrumentos (en lo sucesivo "Inversiones Permitidas"):

i. Bonos y/u obligaciones directas negociables emitidas o garantizadas incondicionalmente por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, el Banco Central de la República Dominicana o de la Tesorería Nacional de la República Dominicana con un vencimiento no superior a 360 días, o con un acuerdo de recompra en un plazo no superior a los 360 días.

ii. Los certificados de depósitos, pagarés, contratos de préstamos, facturas o acuerdos de recompra, con vencimiento no mayor a 360 días partir de la fecha de adquisición o depositados, o con un acuerdo de recompra en un plazo no superior a los 360 días, siempre que en cada caso el banco u otra institución financiera que emita tales obligaciones, se encuentre en la República Dominicana y cumpla con una calificación mínima de "BBB" (o su equivalente) por parte de las agencias de calificación privadas debidamente inscritas en el Superintendencia de Valores.

iii. Los instrumentos financieros denominados en dólares estadounidenses con vencimiento o con alternativa de redención por el titular de no más de 360 días después de la fecha de adquisición de las mismas , o con un acuerdo de recompra en un plazo no superior a los 360 días, y emitidas o garantizadas por cualquier gobierno, agencia gubernamental, organismo multilateral, organización intergubernamental, entidad financiera, u obligaciones similares que tenga una clasificación en el momento de dicha adquisición de no menos de BBB (o su equivalente), exceptuando las propias obligaciones que pueda emitir La **Fiduciaria** con cargo al presente Patrimonio Fideicomitido.

CALDERA
Documento Registrado

iv. Para cualquier otro instrumento no definido en esta lista, se deberá contar con la aprobación del Comité Fiduciario.

17.2.- La compra de valores o instrumentos de inversión se hará sin demoras innecesarias pero con sujeción a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que **La Fiduciaria** realice la operación.

17.3.- El Fideicomitente libera expresamente a **La Fiduciaria** de cualquier responsabilidad por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar al Patrimonio Fideicomitido derivados de la compra de valores o instrumentos de inversión, siempre que actúe en términos del presente Contrato y las Reglas de Funcionamiento y Operación.

17.4.- La Fiduciaria podrá llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieran para efectuar las inversiones de los recursos líquidos del **Fideicomiso VBC RD** conforme a lo establecido en esta cláusula.

17.5.- La Fiduciaria, con cargo al Patrimonio Fideicomitido, pagará el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquier otra erogación que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA (18°).- PROCEDIMIENTO DE DESEMBOLSOS-

Los desembolsos requeridos **para el pago de obras** deberán estar avalados por las cubicaciones o los informes de avance de obras o facturas, recibos o cualquier otro documento fehaciente que puedan soportar las solicitudes.

Párrafo I: Las cubicaciones y demás documentos serán previamente evaluadas por la Unidad de Supervisión, quien certificará los montos de avance de obras presentados en las cubicaciones o en las facturas. Luego de estas aprobaciones, y antes de proceder al pago, La Fiduciaria deberá cerciorarse que el concepto del desembolso solicitado debe estar estipulado como partida en el Presupuesto aprobado.

Párrafo II: La Fiduciaria se reserva la facultad de no efectuar cualquier desembolso si las comprobaciones efectuadas por la Unidad de Supervisión demuestran la no existencia en obras o sustento de la suma cuyo desembolso se solicita, o si las mismas no alcanzan el grado de calidad requerida.

Párrafo III: Los demás desembolsos se realizarán de acuerdo a los presupuestos de gastos aprobados por el Comité Fiduciario, cumpliendo con los procedimientos establecidos en las reglas de operación fijada al respecto.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA (19°).- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.-

La Fiduciaria se limitará expresamente al cumplimiento del mandato aquí conferido y a las instrucciones que de tiempo en tiempo le sean instruidas por **El Fideicomitente** o el Comité

Documento Registrado

Fiduciario. **La Fiduciaria** responderá por los daños y perjuicios que pudiere causar al **Fideicomitente** por: (i) el incumplimiento de las obligaciones asumidas el presente Contrato o por instrucción posterior del **Fideicomitente** o del Comité Fiduciario y (ii) las faltas cometidas en el ejercicio de sus funciones, por las que responderá con sus propios bienes por los daños causados.

19.1.- La Fiduciaria no responderá con sus bienes o los bienes de sus filiales, sucursales, matrices o relacionadas por las obligaciones contraídas en la ejecución del **Fideicomiso VBC RD**. Las obligaciones que asuma con cargo al **Fideicomiso VBC RD** sólo serán satisfechas con el Patrimonio Fideicomitido.

19.2.- La Fiduciaria será responsable frente al **Fideicomitente** y el Fideicomisario de las acciones u omisiones de los auxiliares y apoderados que bajo su responsabilidad realicen actos del **Fideicomiso VBC RD**.

19.3.- La Fiduciaria no será responsable por hechos, actos u omisiones de Terceros que impidan o dificulten la realización de los fines del **Fideicomiso VBC RD** salvo que hubiese podido impedirlos por encontrarse a su alcance las debidas acciones para prevenir o enmendar tales hechos, actos u omisiones de Terceros.

19.4.- Si **La Fiduciaria** faltare gravemente a sus deberes o pusiere en peligro los intereses que les fueren confiados, **El Fideicomitente** podrá sustituir a **La Fiduciaria** conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda (22°) del presente Contrato y **La Fiduciaria** será responsable por la pérdida o deterioro del Patrimonio Fideicomitido, debiendo reintegrar al mismo el valor de lo perdido, más una indemnización por los daños y perjuicios, sin detrimento de la responsabilidad penal a que hubiere lugar.

19.5.- La Fiduciaria no será responsable por: (i) los aspectos técnicos, financieros y/o jurídicos requeridos para la realización de los trabajos que son obligación del Fideicomitente y/o del Comité Fiduciario o la Unidad de Gerencia de este, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, entre otros; (ii) el destino final que se dé a los recursos que entregue el **Fideicomiso VBC RD** para la realización de los diferentes trabajos, siempre y cuando haya realizado los pagos en los términos del presente contrato; y, (iii) caso fortuito, fuerza mayor, hechos de terceros o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **Fideicomitente** y/o del Comité Fiduciario.

19.6.- La Fiduciaria, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, terminación, entrega, comercialización, venta de los lotes y/o de las unidades residenciales y demás trabajos a realizar en los proyectos u obras ejecutados directamente por el Fideicomiso Matriz VBC RD, ni de los vinculados, ni por la calidad, vicios o defectos ocultos, atrasos, suspensión o paralización de dichos trabajos.

19.7.- El Fideicomitente y/o el Comité Fiduciario se obligan a mantener indemne a **La Fiduciaria** frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **La Fiduciaria** directamente o como administradora del

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

Fideicomiso VBC RD derivadas de la construcción, promoción, venta, entrega y demás trabajos a realizar sobre los proyectos. En caso de que exista alguna multa o sanción legal procedente a la que deba responder **La Fiduciaria** derivado de este numeral y en caso de que no existan los recursos líquidos suficientes para su cumplimiento, **El Fideicomitente** deberá proveer los mismos **La Fiduciaria** en un plazo que no exceda cinco (5) días hábiles a partir de su requerimiento.

19.8.- Las Partes reconocen que no existe, ni intenta establecerse, ni existirá en el futuro, relación laboral alguna entre **La Fiduciaria, El Fideicomitente**, el Comité Fiduciario, la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario, la Unidad de Supervisión y el **Fideicomiso VBC RD**, por lo que cada una de las partes estará obligada a cumplir y asumir las obligaciones laborales a su cargo en relación con sus respectivos empleados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA (20°).- DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.-

En el supuesto de que resultare necesaria la defensa del patrimonio del **Fideicomiso VBC RD, La Fiduciaria** llevará a cabo dicha defensa o por conducto de los apoderados conforme a la Cláusula Décimo Primera (11°) del presente Contrato, por lo que **La Fiduciaria** estará obligada a ejercer las acciones judiciales y extrajudiciales en defensa del Patrimonio Fideicomitido.

20.1.- En caso de que **La Fiduciaria** requiera la contratación de Terceros para la defensa del patrimonio, deberá someterlo a aprobación del Comité Fiduciario y deberá hacerse responsable de dicha gestión, así como supervisar y dar seguimiento a las actuaciones de los apoderados, y conforme aplique, brindar recomendaciones de acciones a realizar.

20.2.- En caso de que para el efectivo cumplimiento de las atribuciones a cargo de la Fiduciaria o de instrucciones que le hubieren sido impartidas, ésta requiera la ejecución de actos urgentes y no fuese factible reunir al Comité Fiduciario u obtener la opinión directa de sus miembros previo a la adopción de tales medidas; resultando que la omisión o tardanza en la realización de dichos actos urgentes suponga perjuicios al **Fideicomiso VBC RD, La Fiduciaria** podrá ejecutar las medidas pertinentes o instruir a los Terceros apoderados la inmediata realización de todo acto o diligencia necesaria para afrontar la contingencia que se presente. En este sentido, **La Fiduciaria** dispondrá de las sumas de dinero estrictamente necesarias para cubrir los gastos de dicha eventualidad, debiendo convocar de inmediato al Comité Fiduciario para informar debidamente de la situación y someter a ratificación las medidas adoptadas.

20.3.- Al momento de cobertura de la contingencia o eventualidad, **La Fiduciaria** deberá informar detalladamente por escrito con acuse de recibo al Comité Fiduciario, según aplique, todo lo relativo a la eventualidad, incluyendo las acciones realizadas y su urgencia, el resultado obtenido, los costos y cualquier actividad realizada en referencia a ello.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA (21°).- RENDICIÓN DE CUENTAS.-

La Fiduciaria elaborará y remitirá trimestralmente dentro de los primeros quince (15) días hábiles del mes al domicilio de elección del Comité Fiduciario o vía electrónica con la firma

CAMARA
SANTO DOMINGO
36
Documento Registrado

autógrafa o electrónica de su Gestor Fiduciario, a través del correo electrónico que señalen las partes, los estados financieros trimestrales no auditados que manifiesten los movimientos realizados en este **Fideicomiso VBC RD** durante el período correspondiente.

21.1. Adicionalmente, **La Fiduciaria** deberá efectuar una rendición de cuentas semestral al Comité Fiduciario, firmada por el Gestor Fiduciario, en la que deberá incluir la información comprobada, documentada y pormenorizada sobre la gestión realizada por **La Fiduciaria** para cumplir con el Objeto y los Fines del **Fideicomiso VBC RD** conteniendo por lo menos lo siguiente:

a) Descripción de las actividades realizadas, informando, con los detalles necesarios, el avance de los diferentes proyectos en ejecución, la urbanización de nuevos terrenos, lotificación, desarrollo de áreas verdes, deportivas, culturales, institucionales, comerciales, residenciales y demás trabajos en proceso; de cualquier operación de inversión o administración, e indicando el tipo, plazo, monto de la inversión y rendimiento generado. Igualmente, incluirá la remuneración de **La Fiduciaria**, así como cualquier situación que haga prever el deterioro de los activos objeto del **Fideicomiso VBC RD**;

b) Estado y situación jurídica de los bienes fideicomitidos;

c) Estados Financieros Auditados comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe;

d) Informe de auditoría externa en los casos previstos en este Contrato y el Reglamento No. 95-12, validados por y el Auditor Externo Independiente;

e) Relación de las inversiones que conforman el Patrimonio Fideicomitido;

f) Informe sobre cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida o haya incidido en el desarrollo normal de la labor encomendada, señalando las medidas correctivas adoptadas.

El Comité Fiduciario gozará de un término de treinta días (30) calendarios contados a partir de la fecha en que **La Fiduciaria** presente los estados financieros Trimestrales no auditados o la rendición de cuentas semestral, para hacer, en su caso, aclaraciones a los mismos. Transcurrido este plazo, sin que el Comité Fiduciario se haya pronunciado al respecto, dichos informes se tendrán por tácitamente aprobados.

21.2. Una vez aceptados los informes a que hace referencia esta cláusula, ya fuere en forma expresa o tácita, **La Fiduciaria** quedará libre de toda responsabilidad frente al **Fideicomitente** y el Comité Fiduciario por todos los actos ocurridos durante el período que abarquen dichos informes. Sin embargo, tal rendición de cuentas o su aceptación no eximirán a **La Fiduciaria** de responsabilidad por daños causados por su falta, negligencia o dolo en la administración del **Fideicomiso VBC RD**.

CAMARA
SANTO DOMINGO
Documento Registrado

21.3. En caso de que el Comité Fiduciario no reciba los estados financieros trimestrales no auditados o los estados financieros semestrales, deberá solicitar a **La Fiduciaria** los mismos, y en caso de que **La Fiduciaria** se negare a presentarlos, el Comité Fiduciario podrá exigirlos, por intermedio de la Superintendencia de Bancos y la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), según corresponda.

21.4. Todo informe presentado al Comité Fiduciario por **La Fiduciaria** contendrá como mínimo los requisitos exigidos en este Contrato, las Reglas de Funcionamiento y Operación; así como, los requisitos que señala la Ley No. 189-11, el Reglamento No. 95-12 o la normativa legal que en su caso le sustituya.

21.5. La Fiduciaria tiene además la obligación de facilitar las auditorías y visitas de inspección por parte de la Contraloría General de la República y la Cámara de Cuentas de la República Dominicana.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA (22°).- SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA.-

El Fideicomitente podrá sustituir a **La Fiduciaria**, con o sin causa, mediante una comunicación escrita del Comité Fiduciario con acuse de recibo, con al menos treinta (30) días de antelación a la fecha de efectividad de la sustitución, debiendo designar el fiduciario sustituto, a efecto de que **La Fiduciaria** pueda hacer formal entrega del Patrimonio Fideicomitido, y pagar a **La Fiduciaria** todos los montos adeudados o devengados por ésta última por concepto de honorarios y gastos.

El Comité Fiduciario, a través de su Secretario(a) deberá notificar a los Acreedores la sustitución de **La Fiduciaria** dentro de los quince (15) días siguientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA (23°).- RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA.-

Con sujeción al nombramiento y aceptación de un nuevo fiduciario de conformidad con lo establecido en esta cláusula, **La Fiduciaria** podrá renunciar en cualquier momento comunicando su intención al **Fideicomitente** y al Comité Fiduciario, con una anticipación no menor a treinta (30) días calendarios.

23.1.- Una vez notificada la renuncia de **La Fiduciaria**, el Comité Fiduciario tendrá la obligación de designar a un fiduciario sucesor en plazo de treinta (30) días, debiendo indicar a **La Fiduciaria** el nombre de la entidad o sociedad que actuará como fiduciario sucesor, a efectos de que **La Fiduciaria** pueda hacer la entrega del Patrimonio Fideicomitido. La renuncia de **La Fiduciaria** se hará efectiva una vez que la entidad designada como fiduciario sucesor haya aceptado su designación como tal y haya suscrito todos los documentos necesarios para formalizar dicha designación.

23.2.- En caso de que **El Fideicomitente** no aceptase la renuncia de **La Fiduciaria** o en ausencia de indicación de la fiduciaria sustituta en el plazo indicado en el inciso 23.1 que antecede, **La Fiduciaria** deberá proceder conforme lo dispuesto por los Párrafos I y II del Artículo 37 de la

CAMARA DE CUENTAS REPUBLICA DOMINICANA
38
Documento Registrado

Ley No. 189-11, por lo que tendrá el deber de mantenerse en sus funciones hasta tanto haya sido designado su sustituto provisional o definitivo.

23.3.- El Comité Fiduciario por razones atendibles podrá prorrogar los plazos para la designación del fiduciario sucesor.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA (24°).- ASPECTOS ECONÓMICOS Y FISCALES:

24.1.- Exenciones Fiscales. El **Fideicomiso VBC RD** gozará de un tratamiento tributario especial en cuanto a los impuestos especificados en este artículo.

24.1.1.- Impuesto a la transferencia de Bienes Inmuebles. El **Fideicomiso VBC RD** estará exonerado del pago del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles con respecto a: (i) los inmuebles que sean aportados al Fideicomiso VBC RD para los fines para los que fue constituido; (ii) los inmuebles que sean adquiridos con recursos del Fideicomiso VBC RD para los fines para los que fue constituido; y (iii) los inmuebles que sean transferidos o cedidos, bajo cualquier modalidad, por el Fideicomiso Matriz a los Fideicomisos Vinculados para el cumplimiento de sus fines.

24.1.2.- Las transferencias a los adquirientes de viviendas construidas y vendidas por el Fideicomiso VBC RD o por los Fideicomisos Vinculados, estarán exentas del pago del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles cuando la vivienda (i) sea adquirida para fines de residencia del adquiriente; (ii) se complete su pago con un préstamo hipotecario con una entidad de intermediación financiera o cooperativa autorizada y (iii) tenga un precio de venta máximo de Dos Millones de Pesos dominicanos con 00/100 (RD$2,000,000.00), valor que será ajustado anualmente por inflación.

24.1.3.- Estarán exentos del impuesto sobre la transferencia inmobiliaria los traspasos de inmuebles que realice el Fideicomiso VBC RD a los Fideicomisos Vinculados o a personas físicas o jurídicas con el propósito de desarrollar viviendas de bajo costo, obras de equipamiento social o institucional. Esta exención no aplicará en el caso de transferencia para el desarrollo de áreas comerciales.

24.2.- Impuesto sobre la Renta y Ganancias de Capital. El Fideicomiso VBC RD estará exento de pago de Impuesto sobre la Renta y Ganancias de Capital previsto por el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones.

24.3. Impuesto a las transferencias electrónicas o emisión de cheques. Las transferencias electrónicas y los cheques emitidos desde cuentas del Fideicomiso VBC RD, estarán exentas de 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.

24.4.- Impuesto sobre activos o patrimonio. Los inmuebles que formen parte del patrimonio del Fideicomiso VBC RD y/o de los Fideicomisos Vinculados no estarán gravados con el Impuesto sobre activos o patrimonio, incluyendo, pero no limitado, al Impuesto a la Propiedad

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

Inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos No Edificados (IPI) establecido por la Ley No.18-88, y sus modificaciones.

24.5.- Impuestos sobre la construcción. El Fideicomiso VBC RD estará exento de cualquier impuesto establecido 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 y Obras Relativas a la Ingeniería, la Arquitectura y ramas afines, y su reglamento de aplicación; así como cualquier otra legislación que se haya creado o por crear, que afecte la construcción con el cobro de impuestos, tasas, derechos, cargas o arbitrios, incluyendo cualesquiera otros impuestos sobre los servicios de construcción u otros servicios conexos brindados para el beneficio del proyecto, en la gestión de tramitación de permisos de construcción, de viabilidad ambiental y otras autorizaciones gubernamentales requeridas para ejecutar las obras para lo que fue constituido. El pago de cualquier tasa o tarifa por registro que pudieran aplicar, serán cobradas a la tarifa correspondiente a los contratos sin cuantía.

24.6.- Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS). El Fideicomiso VBC RD estará exonerado del pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) respecto de la Comisión Fiduciaria, y cuando adquiera cualesquiera bienes o servicios relacionados a los fines del Fideicomiso, así como en lo relacionado al desarrollo de infraestructuras, lotificaciones, edificaciones, áreas verdes, calles, aceras, áreas deportivas, culturales e institucionales, o cualquier otra actividad que se ejecute con cargo a su patrimonio, dentro de los proyectos desarrollados.

24.6.1. La exención establecida en el numeral 24.6 para el Fideicomiso VBC RD, será extensiva a la adquisición de bienes y servicios realizados por las instituciones estatales contratadas directamente por el Fideicomiso VBC RD a cargo de la ejecución y supervisión de las obras, dentro de los proyectos desarrollados para el cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso VBC RD.

24.6.2. Los Fideicomisos Vinculados para el desarrollo de proyectos de vivienda de bajo costo, no estarán exentos del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), bajo el entendido de que dicho impuesto será aplicado, según la Ley No. 189-11, como compensación a favor de los adquirientes de las viviendas de bajo costo que pudiesen aplicar para tales fines.

24.7.- Aranceles e Impuestos de Importación. El Fideicomiso VBC RD estará exonerado del pago aranceles y cualquier impuesto en la importación, incluyendo ITBIS, que incidan o recaigan sobre la introducción en el país de las maquinarias y equipos, los repuestos de dichas maquinarias y equipos, materiales y otros bienes de cualquier naturaleza que se requieran para la ejecución de las obras relacionadas a los fines del Fideicomiso.

24.7.1. La exención establecida en el numeral 24.7 para el Fideicomiso VBC RD, será extensiva a la importación de bienes, realizadas por las instituciones estatales contratadas directamente por el Fideicomiso VBC RD, a cargo de la ejecución de las obras o servicios, dentro de los proyectos desarrollados para el cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso VBC RD.

CAMARA DE COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

24.8. Las exenciones establecidas en los numerales **24.1.1 a 24.7.1.** de este artículo están sujetas a las disposiciones del artículo 45 de la Ley No. 253-12 Sobre Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para la Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible, de fecha 9 de noviembre de 2012 y del Decreto No. 162-11, de fecha 15 de marzo de 2011. Para el otorgamiento de las mismas se deberá cumplir con el procedimiento establecido por el Ministerio de Hacienda para esos fines.

24.9. Honorarios de la Fiduciaria. La Fiduciaria tendrá derecho a cobrar por los Servicios Fiduciarios prestados al **Fideicomitente**, las cantidades pactadas a continuación:

Comisión de Administración	La Fiduciaria cobrará por concepto de comisión de administración lo siguiente: a) Un 1% anual del total de los activos del Fideicomiso VBC RD. b) La suma de Cuarenta Millones, Trescientos Ocho Mil, Seiscientos Sesenta y Dos Pesos Dominicanos con 32/100 (RD$40,308,662.32), pagaderos mediante cuotas mensuales iguales y consecutivas durante un período de dieciocho (18) meses, correspondiente a la etapa de estructuración e implementación del contrato y de ejecución de las obras generales de infraestructura.
Periodicidad del Pago	La remuneración de La Fiduciaria será pagadera mensualmente, los días 30 de cada mes, la cual se cobrará de forma automática con cargo a los recursos líquidos que hubiere, o de lo contrario, el Fideicomitente procederá al pago de la misma, previo requerimiento que le haga La Fiduciaria por escrito, en un plazo máximo de 15 días a partir de la solicitud de pago.
Firmas de Contrato	Un monto equivalente al 2% del valor envuelto en la operación, por cada contrato suscrito, sin que en ningún caso el monto de los honorarios pueda ser inferior a Veinte Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (RD$20,000.00) ni superior a Cien Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (RD$100,000.00).

CAMARA
SANTO DOMINGO
Documento Registrado

	Para los contratos que no contemplen un valor en cuanto a la operación envuelta, el monto de los honorarios será el mínimo previsto, salvo acuerdo de las partes en función del alcance y/o naturaleza del contrato.

Párrafo: La Comisión por Administración establecida en el numeral anterior, no incluye el impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios, ni cualesquiera impuestos que pudiesen aplicar conforme a las normas aplicables.

24.10. El Fideicomitente autoriza a **La Fiduciaria** para cobrar sus honorarios fiduciarios, de acuerdo con la metodología definida entre las partes, y los recursos que haya adelantado para cubrir gastos del **Fideicomiso VBC RD** con cargo al Patrimonio Fideicomitido. En caso de que no existan recursos líquidos en el Patrimonio Fideicomitido, **El Fideicomitente** procederá al pago de los mismos, previo requerimiento que le haga **La Fiduciaria** por escrito a través del Comité Fiduciario, en un plazo máximo de 15 días a partir de la solicitud de pago.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA (25°).- DOCUMENTOS ADICIONALES Y DEFINITIVOS.-

A los fines de implementación del **Fideicomiso VBC RD,** Las Partes se comprometen a suscribir todos los acuerdos y demás documentación que resulten necesarios para el cumplimiento y ejecución de sus Fines. Por su parte, **El Fideicomitente**, a través del Ministerio de la Presidencia, requerirá que se elaboren los anteproyectos de reglamentos que se estimen convenientes para el funcionamiento del **Fideicomiso VBC RD**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA (26°).- DURACIÓN.-

El presente **Fideicomiso VBC RD** tendrá una vigencia de **veinte (20) años** a partir de su constitución. Transcurrido dicho plazo se llevarán a cabo los trámites necesarios para su extinción y la reversión del Patrimonio Fideicomitido residual al **Fideicomitente**, salvo que **El Fideicomitente** solicite la prórroga del mismo mediante las formalidades legales que se requieran.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA (27°).- CAUSAS Y EFECTOS DE LA TERMINACIÓN.-

El **Fideicomiso VBC RD** podrá terminar por las siguientes causas:

1.- Por llegar el plazo establecido en este Contrato;
2.- Por el cumplimiento de los Fines;
3.- Por renuncia de **La Fiduciaria** y que no existiera otro fiduciario que acepte el encargo.

CAMARA Cuentas y Procesos SANTO DOMINGO
Documento Registrado

27.1. En caso de terminación del presente Contrato, por cualquier causa, **La Fiduciaria** estará obligada a revertir al **Fideicomitente** el Patrimonio Fideicomitido residual, incluyendo los beneficios generados por sus inversiones, si los hubiere. Al momento de la terminación, **El Fideicomitente** deberá respetar los derechos y asumir las obligaciones que ello le impone frente a los Acreedores. Asimismo, deberá satisfacer los honorarios y gastos debidos a **La Fiduciaria** por los Servicios Fiduciarios prestados hasta la fecha de la terminación y demás pagos pendientes por cubrir con cargo al Patrimonio Fideicomitido, conforme el orden de pagos establecido en el inciso 7.8 de la Cláusula Séptima (7°) de este Contrato.

27.2. En caso de que entre los bienes que conformen el Patrimonio Fideicomitido hubiere recursos líquidos públicos a la fecha de extinción o revocación del **Fideicomiso VBC RD, La Fiduciaria** deberá ponerlos a disposición de la Tesorería General de la República dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a que se dé su extinción.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA (28°).- EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO.-

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

1. Por la llegada del término indicado en el acto constitutivo;
2. Por la realización del objeto para el cual fue constituido, cuando dicho objeto fuere realizado previo a la llegada del término;
3. Por pérdida o extinción total de los bienes objeto del **Fideicomiso**;
4. Por la imposibilidad del cumplimiento de sus fines;
5. Por convenio expreso entre **El Fideicomitente, el Beneficiario y La Fiduciaria**;
6. En caso de ausencia o renuncia de **La Fiduciaria**;
7. Por renuncia o remoción de **La Fiduciaria**, siempre que no haya posibilidad de nombramiento de sustituto dentro del plazo de dos (2) meses a partir de la renuncia o remoción;
8. Por quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente de **La Fiduciaria** que tenga la titularidad de los bienes que integran el Patrimonio Autónomo, siempre que no haya posibilidad de nombramiento de sustituto dentro del plazo de dos (2) meses a partir de la quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente;
9. Por acciones de terceros que pongan fin al **Fideicomiso**;
10. 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA (29°): DE LA LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.-

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de **La Fiduciaria** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del **Patrimonio Fideicomitido**. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas, se procederá a su liquidación bajo las siguientes condiciones:

CAMARA
Documento Registrado

1. La Fiduciaria realizará el Pago de las obligaciones con cargo al **Fideicomiso**, de conformidad con el orden de Prelación establecido en la Cláusula Séptima, ordinal 7.8, del presente contrato. Los pagos se harán con los recursos del **Fideicomiso** y hasta la concurrencia de ellos, o en su defecto, con los que para el efecto aporte **El Fideicomitente**, bajo el entendido de que **La Fiduciaria** no estará obligada en ningún caso a realizarlos con recursos propios.

2. **El Fideicomitente** acepta y reconoce que todos los gastos de **Fideicomiso** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por este, quien tendrá calidad de deudor frente a esas obligaciones. En caso de que se adeude alguna suma a **La Fiduciaria, El Fideicomitente** se compromete a pagarla a la orden dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la factura correspondiente.

3. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al **Fideicomitente** en cuenta de la del Tesorería Nacional.

4. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación el Contrato**, La Fiduciaria** presentará una rendición final de cuentas, en una reunión que se llevará a cabo entre **El Fideicomitente** y **La Fiduciaria**, y la cual será convocado por **La Fiduciaria** para estos fines. Si alguno de los citados no compareciere o si ninguno compareciere, se remitirá la rendición de cuentas a la dirección que hubiere suministrado. Si dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su presentación, no se formulan observaciones, o treinta (30) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

5. Si alguno de los presentes en las reuniones a que se refiere este artículo no estuviere de acuerdo con las cuentas, o con los términos de la ejecución del contrato, o con la liquidación, se dejará constancia de sus objeciones en la minuta realizada al efecto y se reunirán para intentar conciliar las cuentas de manera amigable. Si las diferencias persisten, el interesado deberá recurrir al procedimiento de solución de controversias estipulado en el presente contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA (30°).- GASTOS, DERECHOS, COMISIONES Y HONORARIOS.-

Todos los gastos, impuestos, derechos, comisiones, honorarios y demás erogaciones que se originen con motivo del ejercicio del **Fideicomiso VBC RD** se cubrirán con cargo a su patrimonio, por lo que si por cualquier causa dicho patrimonio no fuere suficiente para que **La Fiduciaria** lleve a cabo los pagos conforme a este instrumento, **La Fiduciaria** no será responsable de las obligaciones contraídas con cargo al Patrimonio Fideicomitido y deberá notificar por escrito con acuse de recibo al Comité Fiduciario respecto la insuficiencia de fondos para la cobertura de gastos, derechos, comisiones y honorarios, según aplique y solicitar al Comité Fiduciario subsane tal situación.

CAMARA
SANTO DOMINGO
44
Documento Registrado

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA (31°).- MODIFICACIONES.-

El **Fideicomiso VBC RD** podrá ser modificado, en cualquier momento durante su vigencia, mediante la formalización del convenio correspondiente suscrito por **El Fideicomitente** y **La Fiduciaria**, siempre y cuando dichas modificaciones no afecten el Objeto y los Fines establecidos en el presente Contrato, ni derechos de los Acreedores y Terceros con quienes el **Fideicomiso VBC RD** hubiere asumido obligaciones o contratado para el cumplimiento de sus Fines. Será necesaria la sanción legislativa de las modificaciones al presente Contrato cuando dichas modificaciones versen sobre aspectos que conforme a la Constitución de la República Dominicana sean de la competencia del Congreso Nacional, particularmente cuando se trate de enajenación de bienes del Estado que no hayan quedado transferidos al patrimonio fideicomitido por efecto del presente acto y/o sus documentos complementarios o que impliquen empréstitos públicos o estipulen exenciones fiscales adicionales a las aquí previstas, y siempre que el monto envuelto en la operación así lo amerite, de conformidad a las previsiones del artículo 128 numeral 2, literal d, de la Constitución de la República.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA (32°).- ACUERDO COMPLETO.-

Este Acuerdo constituye el acuerdo completo entre Las Partes con respecto a su objeto y deja sin efecto todo acuerdo anterior, sea verbal, escrito, o que por uso o costumbre verse sobre el mismo objeto o sobre las operaciones contempladas en este Contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA (33°).- DOMICILIOS CONVENCIONALES.

Los avisos y notificaciones que deba hacer **La Fiduciaria** al **Fideicomitente** o al Comité Fiduciario se hará en los domicilios señalados y en caso de que hubiere algún cambio de éstos, deberán notificarlo por escrito a **La Fiduciaria** en un plazo no menor de 10 días con antelación al aviso o notificación de que se trate; en caso de no hacerlo, los avisos y las notificaciones que les haga al último domicilio señalado, surtirán plenamente sus efectos legales y liberarán a **La Fiduciaria** de cualquier responsabilidad.

EL FIDEICOMITENTE / FIDEICOMISARIO: En la sede del Ministerio de la Presidencia, sito en la Avenida México, esq. Doctor Delgado, sector Gazcue, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

LA FIDUCIARIA: En la Calle Cub Scout No. 13 esquina Manuel Henríquez, Ensanche Naco de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA (34°).- INCUMPLIMIENTO.-

El incumplimiento de cualquiera de Las Partes respecto de las obligaciones establecidas en este Contrato dará lugar a las acciones legales previstas en las leyes dominicanas, según apliquen.

CAMARA Documento Registrado SANTO DOMINGO

Sin perjuicio de lo anteriormente convenido, como preliminar de cualquier contestación judicial o arbitral, todo requerimiento dirigido contra el **Fideicomitente o La Fiduciaria** en el marco del presente contrato, con el objeto de modificar, reducir o dejar sin efecto alguna decisión, medida o actuación previamente adoptada por cualquiera de sus organismos, representantes o delegados deberá estar precedido de una solicitud previa de ajuste o corrección de la decisión atacada, notificada a la Fiduciaria del Fideicomiso Matriz o al Fideicomitente y al Secretario de su Comité Fiduciario, según sea el caso, en sus respectivos domicilios consignados en el presente acto; indicando los riesgos, peligrosidad y eventuales daños que la medida impugnada puede ocasionar y otorgará un plazo no menor de quince (15) días para que dicha solicitud pueda ser acogida y el tiempo de implementación que la medida por su naturaleza o costo pueda implicar.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA (35°).- LEY APLICABLE.-

Las Partes acuerdan que el presente Contrato será regido por las leyes de la República Dominicana, la cual será la ley aplicable en caso de cualquier reclamación, disputa o controversia que pueda surgir en la aplicación, ejecución e interpretación del mismo. Las Partes aceptan todas las estipulaciones contenidas en este instrumento y para todo lo no previsto en él se remiten al derecho común dominicano.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA (36°).- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.-

Las partes convienen que, para la interpretación y aplicación así como para cualquier controversia litigio o reclamación de cualquier tipo y para todo lo relativo al presente Contrato, se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la República Dominicana.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEPTIMA (37°).- REGISTRO Y CONSERVACIÓN DE DOCUMENTOS.-

La Fiduciaria se obliga a registrar y conservar en sus archivos por un término de diez (10) años contados a partir de la extinción de este **Fideicomiso VBC RD** los documentos en los que consten los actos u operaciones que haya celebrado en ocasión del mismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA (38°).- FUERZA MAYOR.-

Ninguna de las partes será responsable por daños, perjuicios, reclamaciones o demandas de cualquier naturaleza, surgidas con motivo de retrasos o incumplimiento de las obligaciones conforme a este Contrato, cuando con la debida comprobación se concluya la existencia u ocurrencia de hechos que en los términos definidos por las leyes de la República Dominicana, sean constitutivos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, definidos como aquel evento extraordinario que se encuentra fuera del control de las partes y que no puede ser previsto, o que siendo previsto no puede ser resistido o evitado, siempre y cuando tales hechos no sean la consecuencia de la negligencia o intención de la parte que lo invoca o del personal a su cargo. La parte afectada será excusada de cumplir con las obligaciones del contrato durante el período en que el evento y sus consecuencias tengan efecto, pero solo en la medida en que el cumplimiento de tales obligaciones resulte imposible.

CAMARA DE COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

Párrafo I: La parte afectada por la Fuerza Mayor deberá dar aviso a la otra parte de la ocurrencia del hecho, dentro de las primeras veinticuatro (24) horas de ocurrido el hecho.

Párrafo II: Los gastos que se originen para mitigar las consecuencias de la Fuerza Mayor serán a cargo del Patrimonio Autónomo.

Párrafo III: En caso de que la situación de fuerza mayor se prorrogara por tiempo superior a noventa (90) días, cualquiera de las partes tendrá derecho a resolver el contrato, mediante carta certificada con acuse de recibo, sin venir obligada a indemnizar a la otra parte por concepto alguno.

CLAÚSULA TRIGÉSIMA NOVENA (39°): El Fideicomitente, será responsable de someter el presente contrato al Congreso Nacional, para fines de obtener la aprobación requerida de conformidad con lo dispuesto en el acápite d, del numeral 2, del Artículo 128 de la Constitución de la República Dominicana.

CLAÚSULA CUADRAGÉSIMA (40°): Las Partes reconocen y convienen que el texto del presente Contrato modifica en cuanto fuere necesario, y en consecuencia sustituye, entre las partes a partir de su fecha de suscripción y frente a los terceros a partir de su registro, el **Acto Constitutivo del FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO DE REPUBLICA DOMINICANA (Fideicomiso VBC RD)",** registrado en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el Registro Mercantil No. F000080SD, expediente No. 297937, Libro 1, Folio 2, No. de documento 57, y modificado en el Acto suscrito en fecha siete (7) de septiembre de dos mil quince (2015), registrado en el Registro Mercantil de Santo Domingo bajo el No. 358113, Libro 1, Folio 3, doc. No. 77, en el entendido de que los efectos y consecuencias de estos últimos, previo a la entrada en vigencia de este contrato, mantienen plenamente todo su vigor y efecto, a menos que las propias partes acuerden lo contrario.

HECHO Y FIRMADO DE BUENA FE en cinco (5) originales de un mismo tenor y efecto jurídico, uno para cada una de las partes contratantes, uno para el Notario actuante y él último para fines de los registros correspondientes; en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los cinco (5) días del mes de noviembre del año dos mil quince (2015).

POR EL ESTADO DOMINICANO
(EL FIDEICOMITENTE):

Gustavo Adolfo Montalvo Franco
Ministro de la Presidencia

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado

POR FIDUCIARIA RESERVAS, S.A.
(LA FIDUCIARIA):

Enrique A. Ramírez Paniagua
Presidente Consejo de Administración

Christian Alberto Molina Estévez
Gerente General y Gestor Fiduciario

Dra Eva Rosina García Valdez dominicano(a), mayor de edad, Abogado(a) Notario(a) Público(a) de los del Número para el Distrito Nacional, miembro (a) activo (a) del Colegio de Notario Inc., Cédula de Identidad y Electoral No 001-0158884-0, y matrícula de Colegio No 3544 CERTIFICO Y DOY FE que las firmas que anteceden en el presente documento han sido puesta de manera libre y voluntaria por los señores Gustavo Adolfo Montalvo Franco, Enrique A. Ramírez Paniagua y Christian Alberto Molina Estévez, quienes expresan que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas públicas y privadas.

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los cinco (5) días del mes de noviembre del año dos mil quince (2015).

Notario Público

DRA. EVA R. GARCIA VALDEZ
Mat. 3544
Santo Domingo, D.N.

Original
FECHA 10/11/15 HORA 12:00 a. m.
SERVICIO Registro Fideicomiso
NO. E-R 370820 LIBRO 1
FOLIO 4 No. Doc. 24
DOC ACTO BAJO FIRMA PRIVADA

Fiduciaria
R.N.C. 97600SD
NOMBRE FIDUCIARIA RESERVAS, S.A.

Fideicomiso
RNC F000080SD
NOMBRE Contrato de Fideicomiso VBCRD

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
Documento Registrado