



PRO CONSUMIDOR
INSTITUTO NACIONAL DE PROTECCIÓN
DE LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR

**Resolución de criterios de
evaluación de casos
inmobiliarios**

Resolución No. 014-2024

El Consejo Directivo del Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor, en ejecución de las atribuciones que le confiere la Ley General de Protección de los Derechos del Consumidor o Usuario N°.358-05, de fecha 09 de septiembre del año 2005, y su Reglamento de Aplicación contenido en el Decreto No.236-08, de fecha treinta (30) de junio de dos mil ocho (2008), dicta la siguiente resolución:

CONSIDERANDO: Que en fecha 09 de septiembre del año 2005 fue promulgada la Ley General de Protección a los Derechos del Consumidor o Usuario, No.358-05, la cual tiene por objeto defender los derechos de consumidores y usuarios de bienes y servicios.

CONSIDERANDO: Que mediante el artículo 5 de la Ley General de Protección de los Derechos del Consumidor o Usuario, No.358-05, del 9 de septiembre de 2005, se crea el Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor "Pro-Consumidor", como entidad estatal descentralizada, con autonomía funcional, jurisdiccional y financiera, patrimonio propio y personalidad jurídica, con la responsabilidad de definir, establecer y reglamentar las políticas, normas y procedimientos necesarios para la aplicación adecuada de la citada ley, su reglamento y normas que se dicten para la obtención de los objetivos y metas perseguidos a favor de consumidores y usuarios de bienes y servicios en la República Dominicana.

CONSIDERANDO: Que en fecha dieciocho (18) de marzo del año dos mil veintiuno (2021) el Dr. Eddy Antonio Alcántara Castillo fue designado como Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor, y ratificado por decisión del Consejo Directivo en fecha treinta y uno (31) de enero del año dos mil veintitrés (2023), mediante la Resolución No. 002-2023.

CONSIDERANDO: Que el Consejo Directivo del Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor fue designado mediante Decreto No. 93-24 de fecha veinte (20) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024) y Decreto 132-24 de fecha cinco (5) de marzo del año dos mil veinticuatro (2024).





PRO CONSUMIDOR
INSTITUTO NACIONAL DE PROTECCIÓN
DE LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR

CONSIDERANDO: Que de conformidad con lo establecido por la Ley 358-05, el objetivo principal del Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor es garantizar la equidad y seguridad jurídica en las relaciones entre proveedores de bienes y consumidores y usuarios de servicios.

CONSIDERANDO: Que el artículo 2 de la misma normativa dispone que los derechos del consumidor o usuario son de orden público, imperativas y de interés social, teniendo por naturaleza encauzar, estimular, supervisar y orientar la iniciativa privada, con fundamento en una política económica racional y planificada.

CONSIDERANDO: Que se reconocen como derechos fundamentales del consumidor o usuario, la protección a la vida, la salud y seguridad física, en el consumo o la utilización de bienes y servicios; así como la protección de sus intereses económicos, mediante un trato equitativo y no discriminatorio o abusivo por parte de los proveedores de bienes y servicios.

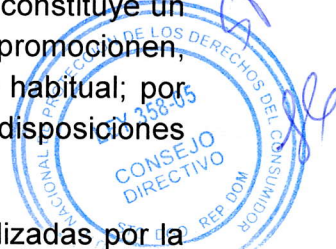
CONSIDERANDO: Que el Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor, tiene el deber legal de adoptar las medidas necesarias para asegurar la calidad de los bienes que son comercializados procurando la protección de los intereses económicos de los consumidores y o para la prevención de prácticas abusivas, como mecanismo para alcanzar el establecimiento de un régimen de defensa de los derechos de los consumidores y usuarios.

CONSIDERANDO: Que el artículo 17 de la Ley No.358-05, en sus literales b y h, indica que el Consejo Directivo está facultado para *"Dictar las resoluciones pertinentes a las funciones y responsabilidades que le acredita esta ley"*, así como, *"establecer políticas generales para la protección de los derechos del consumidor"*.

CONSIDERANDO: Que el sector inmobiliario, en particular la construcción de viviendas, es un área de interés público que impacta directamente en la economía nacional y de la población.

CONSIDERANDO: Que la venta de una vivienda o de un proyecto habitacional constituye un acto protegido bajo la Ley 358-05 en todos los casos de que quienes las promocionen, construyan o comercialicen, lo hagan el marco de una actividad empresarial y habitual; por tanto, a los promotores, vendedores y constructores se les hacen oponibles las disposiciones de la ley de protección a los consumidores.

CONSIDERANDO: Que este Consejo Directivo ha reconocido las acciones realizadas por la Dirección Ejecutiva para afianzar los criterios en materia inmobiliaria en miras de garantizar la





PRO CONSUMIDOR
INSTITUTO NACIONAL DE PROTECCIÓN
DE LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR

transparencia y equidad en el mercado inmobiliario, así como proteger los derechos de los consumidores frente a posibles prácticas abusivas.

CONSIDERANDO: Que los criterios que ha venido implementando la Dirección Ejecutiva respecto del alza de los precios de los inmuebles en materia inmobiliaria ha dado como resultado una efectiva protección de los derechos de los consumidores de bienes y servicios de la República Dominicana, manteniendo la equidad entre los actores del mercado inmobiliario.

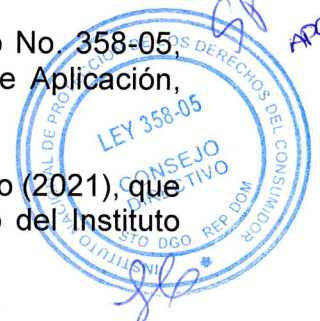
CONSIDERANDO: Que las acciones tomadas están orientadas a promover medidas que mejoren las condiciones de vivienda en nuestro país, contribuyendo no solo a garantizar la seguridad y bienestar de los consumidores, sino también a fortalecer la confianza y reputación del sector inmobiliario en la sociedad dominicana.

CONSIDERANDO: Que las herramientas estadísticas para determinar el Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV), emitida por la Oficina Nacional de Estadística (ONE), y el Banco Central, son las consideradas por el sector público y privado para determinar el porcentaje de alza de materiales, asegurando la transparencia y la imparcialidad en la fijación de precios.

CONSIDERANDO: Que el creciente grado de confianza y transparencia alcanzado por el Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor a cargo del Director Ejecutivo, Dr. Eddy A. Alcántara, en la población dominicana, debe ser apoyado y promovido por este Consejo Directivo, así como todas las demás acciones encaminadas a garantizar estos derechos.

VISTOS LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- 1) La Constitución de la República Dominicana, promulgada en fecha trece (13) de junio del año dos mil quince (2015);
- 2) La Ley General de Protección de los Derechos del Consumidor o Usuario No. 358-05, promulgada en fecha 9 de septiembre del año 2005 y su Reglamento de Aplicación, emitido mediante Decreto No. 236-2008;
- 3) El Decreto No. 176-21, de fecha dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2021), que designa a la *Dr. Eddy Antonio Alcántara Castillo* como Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor Pro Consumidor;





PRO CONSUMIDOR
INSTITUTO NACIONAL DE PROTECCIÓN
DE LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR

- 4) La Resolución 002-2023, de fecha treinta y uno (31) de enero del dos mil veintitrés (2023), emitida por el Consejo Directivo del Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor, que ratifica al Dr. Eddy Antonio Alcántara Castillo como Director Ejecutivo;
- 5) El Decreto No. 94-23 de fecha nueve (09) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), mediante el cual el Dr. Eddy Antonio Alcántara Castillo queda confirmado como Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor, para el período comprendido del 18 de marzo de 2023 al 18 de marzo de 2025;
- 6) El Decreto No. 93-24, de fecha veinte (20) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el cual quedan designados los miembros del Consejo Directivo del Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor, para un periodo de dos (02) años;
- 7) El Decreto No. 132-24, de fecha cinco (05) de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el cual queda designado como miembro del Consejo Directivo del Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor, para un periodo de dos (02) años el representante del sector salud;

De conformidad con las consideraciones expuestas y la legislación anteriormente citada, el Consejo Directivo del Instituto Nacional de Protección de los Derechos del Consumidor (Pro-Consumidor):

RESUELVE:

PRIMERO: Que los porcentajes de incremento de precios producto de indexación, estarán sujetos al Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV), que desarrolla la Oficina Nacional de Estadística (ONE), de acuerdo a las cláusulas contractuales acordadas.

SEGUNDO: Que cuando la cláusula de indexación este establecida en el contrato de compraventa se considerará la fecha de la notificación del alza, fecha del contrato, fecha de entrega estipulada, así como también la etapa de construcción en que se encuentra el inmueble objeto de reclamo, según aplique, a los fines de determinar el alza de precio por indexación.

TERCERO: Que la falta por retraso en la entrega del inmueble objeto de reclamo, sin una notificación o declaratoria de fuerza mayor sustentable, será atribuido al proveedor frente al consumidor.





PRO CONSUMIDOR
INSTITUTO NACIONAL DE PROTECCIÓN
DE LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR

CUARTO: Que la inflación del inmueble no será asumida por el consumidor cuando las cláusulas de indexación de precios no estén estipuladas en el contrato, sin perjuicio de alzas, producto de causas atribuibles a fuerza mayor.

QUINTO: Se ordena la publicación de la presente resolución en distintos medios de comunicación digitales e impresos y en la página web institucional.

Dada y aprobada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los siete (07) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

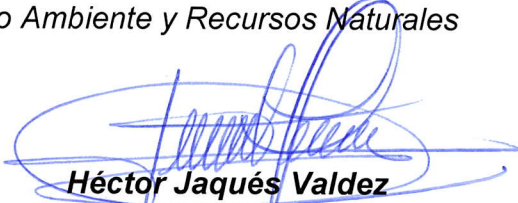

Ramón A. Pérez Fermín
Presidente del Consejo


Hamlet Gutiérrez
Representante de Empresas
Productoras de Mercancías


Jenniffer Troncoso Soto
Representante de las Empresas
Suplidoras de Servicios


Ana Patricia Ossers
Representante del Ministerio
de Medio Ambiente y Recursos Naturales


Luis M. Tolentino Schiffino
Representante del Sector Salud


Héctor Jaqués Valdez
Representantes de las organizaciones de defensa de los derechos de los
consumidores


Sergio A. Paulino Mateo


Eddy A. Alcántara Castillo
Secretario

