

Proyecto de Ley sobre Tenencia de Suelo Urbano

Introducción

El Proyecto de Ley sobre “**Tenencia del Suelo Urbano**” plantea la solución de la tenencia de la tierra y la dotación de Títulos de Propiedad a miles de familias pobres que viven tanto en terrenos del Estado Dominicano como de particulares, manteniendo una posesión de mas de cinco años, de manera pacífica e ininterrumpida. Plantea la necesidad de que el Estado Dominicano, en terrenos registrados a su nombre, declare de alta prioridad el acceso progresivo a la propiedad, donde familias con ingresos menores o iguales de hasta diez salarios mínimos hayan construido viviendas o adquirido mejoras que no excedan los 300 M2, cinco o mas años anteriores a la promulgación de la Ley. En los terrenos propiedad de particulares habitados bajo estas mismas condiciones, declararlo de utilidad pública permutando o resarciendo con el pago a los poseedores de lo certificados de títulos (esto ultimo con cargo al Presupuesto de Ingresos y Ley de Gasto Público) recobrando dicha inversión con los beneficiarios a largo plazo mediante un sistema de pago (creación de un fondo para la vivienda).

El Proyecto es formulado como una Ley complementaria de la recién aprobada “**Ley de Registro Inmobiliario**”. Es una pieza que toca el problema de la tenencia del suelo y la titularidad en el punto mas conflictivo y vulnerable, pero como Sociedad Civil estamos conscientes de que su aprobación significara la solución definitiva de los desalojos de miles de familias que por décadas se sienten poseedoras del derecho de las tierras donde habitan, sin el reconocimiento del Estado que invierte millones de pesos en mejorar las condiciones de infraestructura (arreglo de las calles, construcción de aceras y contenes, instalación de agua potable, instalación del tendido eléctrico, etc.) de los barrios, siendo el mismo Estado quien luego autoriza la fuerza pública y ejecuta los desalojos, llevando a los desalojados a lugares sin condiciones para vivir; Finalmente queremos dejar establecido que este Proyecto de Ley tiene por objeto contribuir con la solución de un problema que históricamente ha sido un tema de conflicto en la sociedad dominicana, en la que salen perdedores los sectores sociales económicamente mas vulnerables, igualmente constituiría un importante aporte a la institucionalidad del país, evitando que el tema de la tenencia de la tierra y la titularidad se utilice como un recurso de campaña política sustentado en prácticas clientelistas.

EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

NUMERO _____

CONSIDERANDO: Que la Constitución de la República, en su artículo 8, numeral 15, literal b, establece: "Se declara de alto interés social el establecimiento de cada hogar dominicano en terreno o mejoras propias. Con esta finalidad el Estado estimulara el desarrollo del crédito público en condiciones socialmente ventajosas, destinado a hacer posible que todos los dominicanos posean una vivienda cómoda e higiénica"

CONSIDERANDO: Que la Constitución de la República, en su artículo 8, numeral 13, consagra el derecho de propiedad y sostiene que: "En consecuencia, nadie puede ser privado de ella sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor determinado por sentencia de Tribunal Competente".

CONSIDERANDO: Que la Declaración Universal de los Derechos Humanos consagra en su artículo 25: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le 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".

CONSIDERANDO: Que siendo un deber del Estado garantizar viviendas a las familias dominicanas, es necesario contar con disposiciones legales que posibiliten a familias de escasos recursos económicos acceder a una casa de modo sostenible.

CONSIDERANDO: Que los bienes inmobiliarios son la base fundamental del desarrollo material de un país y la vivienda, el sostén de la estabilidad social, constituyéndose en el derecho real por excelencia.

CONSIDERANDO: Que la legislación vigente sobre propiedad inmobiliaria, en República Dominicana, impide a quienes tienen posesión de terrenos registrados a nombre de terceros, hacerse propietarios de los mismos independientemente del tiempo que lo hayan poseído.

CONSIDERANDO: Que es urgente garantizar la propiedad de la vivienda, mediante la provisión de certificados de títulos con la legitimidad y la legalidad que requiere el Sistema de Legislación de Tierra en República Dominicana, para posibilitar el sosiego, especialmente de las familias de menores ingresos.

CONSIDERANDO: Que numerosas familias residentes en áreas urbanas, han construido sus viviendas en terrenos registrados a nombre del Estado, del Ayuntamiento o de particulares.

CONSIDERANDO: Que la mayoría de esas familias tienen ingresos muy limitados y requieren de una legislación adecuada que facilite su permanencia con status jurídico de propietarias.

CONSIDERANDO: Que la posesión precaria sobre el terreno limita el mejoramiento de la vivienda, sea por medios propios o por aporte de programas estatales o privados de ayuda.

CONSIDERANDO: Que las mejoras levantadas en terrenos registrados, es prácticamente el único activo de que disponen estas familias.

VISTO: La Constitución de la Republica en su artículo 8, numeral 15, literal b, establece: "Se declara de alto interés social el establecimiento de cada hogar dominicano en terreno o mejoras propias. Con esta finalidad el Estado estimulara el desarrollo del crédito público en condiciones socialmente ventajosas, destinado a hacer posible que todos los dominicanos posean una vivienda cómoda e higiénica".

VISTO: La Constitución de la Republica en su artículo 8, numeral 13, consagra el derecho de propiedad y sostiene que: "En consecuencia, nadie puede ser privado de ella sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor determinado por sentencia de Tribunal Competente".

VISTO: La Ley de Registro Inmobiliario

VISTO: La Ley de Mensuras y sus Reglamentos

VISTO: La Ley de Catastro y sus Reglamentos

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

ARTICULO 1: Se declara de alta prioridad para el Estado Dominicano promover y facilitar el acceso progresivo a la propiedad de los inmuebles, cuyas áreas no sean inferiores a Sesenta metros cuadrados, ni superiores a Trescientos Metros Cuadrados, donde familias con ingresos iguales o menor de hasta diez salarios mínimos, hayan construido viviendas.

ARTICULO 2: Se crea una Comisión permanente, compuesta por: a) El/a Presidente/a del Consejo nacional de Asuntos urbanos, (CONAU), quien la presidirá; b) El/a Director/a General del Instituto Nacional de la Vivienda, (INVI); c)

El/a Director/a General de Bienes Nacionales; d) El/a Abogado/a del Estado; e) El/a Director/a General de Catastro; f) El/a Director/a General de Mensuras Catastrales; g) Un/a representante de la Federación Dominicana de Municipios (FEDOMU) ; h) Un/a representante del Espacio de Coordinación Urbano Popular por la Defensa del Territorio; i) El/a representante local de la Coalición Internacional para el Habitat, (HIC); j) Un/a representante de Ciudad Alternativa; k) Un/a representante de una institución académica Universitaria, dedicada a asuntos urbanos, designada por la Comisión Permanente.

ARTICULO 3: La Comisión Permanente tendrá las siguientes funciones:

a).-Diseñar, aplicar y evaluar las políticas que se implementarán para el cumplimiento eficaz de la presente Ley.

b).-Realizar investigaciones para determinar la situación jurídica y catastral de terrenos no registrados a nombre de las familias que hayan construido viviendas en los mismos.

c).-Determinar previo estudio socio-económico y conforme a los criterios de selección de la presente Ley, cuales familias se beneficiarán de esta Ley, cuales de las familias beneficiadas recibirán gratuitamente el terreno donde han edificado sus viviendas y cuales de las familias beneficiarias deberán pagar el valor de tasación que asigne la Comisión Permanente al terreno de que se trate, cuales edificaciones sociales serán otorgados gratuitamente y cuales deberán pagar el precio de la tasación que asigne la Comisión Permanente. Los pequeños negocios, siempre deberán pagar la tasación asignada por la Comisión permanente.

d).-Tasar los terrenos declarados de utilidad pública o permutados de común acuerdo con los propietarios o gestionar que el Tribunal Competente realice la tasación, en caso de no llegarse a acuerdo con los propietarios.

e).-Pagar el monto de las tasaciones acordadas, sean estas judiciales o extrajudiciales, con cargo al presupuesto anual aprobado para tales fines.

f).-Facilitar a las familias beneficiarias de la presente Ley toda la documentación requerida para transferir y registrar a su nombre el terreno donde hayan construido su vivienda.

g) Captar terrenos en áreas declaradas de utilidad pública, cuyos ocupantes no califiquen para beneficiarse de la presente ley, para reubicar, en la medida de lo posible, a familias que tengan viviendas en áreas peligrosas, o en superficies inferiores a sesenta metros cuadrados.

ARTICULO 4: Cuando se trate de terrenos propiedad de los Ayuntamientos, la Comisión Permanente, deberá convocarlos a las reuniones, teniendo el representante del Ayuntamiento de que se trate, voz y voto, en las deliberaciones y las decisiones que se adopten al respecto.

ARTICULO 5: La Comisión Permanente, podrá redactar y aprobar reglamentos de funcionamiento interno, sujetos a la presente ley y asignar a sus miembros/as responsabilidades específicas, reservando siempre la presidencia El/a Presidente/a del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, (CONAU).

ARTICULO 6: La Comisión Permanente, contratará personal administrativo y designará equipos de Abogados, Agrimensores y Trabajadores Sociales de acuerdo a sus necesidades, para realizar las investigaciones correspondientes, en los inmuebles donde las familias beneficiarias de la presente Ley hayan construido viviendas.

ARTICULO 7: Los costos operativos de La Comisión Permanente, serán cubiertos con cargo al Presupuesto de Ingresos y Ley de Gastos Públicos, los cuales deberán ser consignados cada año por el Poder Ejecutivo, previa presentación de la estimación de los costos operativos para el año subsiguiente que hará la Comisión Permanente. Los fondos asignados en el presupuesto de gastos públicos cada año, serán puestos directamente a disposición de La Comisión Permanente.

ARTICULO 8: Se creará un fondo especializado no menor de Setenta y Cinco Millones de Pesos cada año, con cargo al Presupuesto de Ingresos y Ley de Gastos Públicos, los cuales deberán ser consignados cada año por el Poder Ejecutivo, previa presentación de la estimación para el año subsiguiente que hará La Comisión Permanente. El fondo será puesto directamente a disposición de la Comisión Permanente, para pagar los montos de las tasaciones de terrenos declarados de utilidad pública.

ARTICULO 9: La Comisión Permanente, podrá gestionar y disponer de fondos que obtengan de instituciones públicas o privadas, nacionales e internacionales y de venta de terrenos, para pago de tasaciones, no consignadas en el fondo especial que para tales efectos creará el Poder Ejecutivo.

ARTICULO 10: Para el pago de las tasaciones de terrenos declarados de utilidad pública, la Comisión Permanente, en función de la disponibilidad del fondo creado por el Poder Ejecutivo y de otros posibles fondos que haya gestionado, dispondrá mediante sorteo, supervisado por un Notario Público, la distribución de los fondos disponibles, para el periodo de que se trate.

ARTICULO 11: Los inmuebles donde familias con ingresos iguales o menor de hasta diez salarios mínimos, hayan construido viviendas o adquirido la mejora a Cualquier titulo licito que estén registrados a nombre del Estado Dominicano ó de una cualquiera de las instituciones autónomas del Estado ó de los Ayuntamientos, serán registrados a nombre de las personas que hayan construido o adquirido viviendas, siempre que las hayan construido o adquirido Cinco o más años anteriores a la promulgación de la presente ley; que quienes hayan construido o adquirido viviendas, las estén habitando, en el momento en que vayan a ser transferidas; que la vivienda tenga un valor no mayor de Setecientos Mil Pesos Dominicanos; que el área del terreno de cada vivienda, no sea superior a Trescientos Metros Cuadrados y que sean aceptados como beneficiarios por la Comisión Permanente, sea titulo gratuito ó a condición de que paguen la tasación atribuida al terreno de que se trate.

PÁRRAFO I: Los inmuebles donde se hayan edificado Iglesias, locales de Instituciones de Servicios, Escuelas y Dispensarios Médicos que estén registrados

a nombre del Estado Dominicano ó de una cualquiera de las instituciones autónomas del Estado ó de los Ayuntamientos, serán registrados a nombre de la institución que construyó o adquirió la mejora, a Cualquier título lícito, bajo los mismos criterios establecidos en el artículo precedente, siempre que la institución haya adquirido personalidad jurídica.

PÁRRAFO II: Los inmuebles donde se hayan edificado Pequeños Negocios con activos de hasta Ciento Cincuenta Mil Pesos Dominicanos que estén registrados a nombre del Estado Dominicano ó de una cualquiera de las instituciones autónomas del Estado ó de los Ayuntamientos, serán registrados a nombre de la persona que construyó o adquirió la mejora, a Cualquier título lícito, bajo los mismos criterios establecidos en el artículo precedente.

ARTICULO 12: Los inmuebles donde familias con ingresos iguales o menor de hasta diez salarios mínimos, hayan construido viviendas o adquirido la mejora a Cualquier título lícito que estén registrados a nombre de particulares, quedan declarados de utilidad pública e interés social, para ser transferidos a nombre de la persona que ha construido o adquirido la mejora, siempre que hayan construido o adquirido la vivienda Cinco o más años anteriores a la promulgación de la presente ley; que quienes hayan construido o adquirido las viviendas, las estén habitando, en el momento en que vayan a ser transferidas; que la vivienda construida o adquirida tenga un valor no mayor de Setecientos Mil Pesos Dominicanos; que el área del terreno de cada vivienda, no sea superior a Trescientos Metros Cuadrados; Que en el área a declarar de utilidad pública se hayan edificado no menos de veinticinco viviendas y que sean aceptados como beneficiarios por la Comisión Permanente, sea a título gratuito ó a condición de que paguen la tasación atribuida al terreno de que se trate.

PÁRRAFO I: Los inmuebles donde se hayan edificado Iglesias, Locales de Instituciones de Servicios, Escuelas y Dispensarios Médicos que estén registrados a nombre de particulares, quedan declarados de utilidad pública e interés social, para ser transferidos a la institución que construyó o adquirió la mejora, a Cualquier título lícito, bajo los mismos criterios establecidos en el artículo precedente, siempre que la institución haya adquirido personalidad jurídica.

PÁRRAFO II: Los inmuebles donde se hayan edificado Pequeños Negocios con activos de hasta Ciento Cincuenta Mil Pesos Dominicanos que estén registrados a nombre de particulares, quedan declarados de utilidad pública e interés social, para ser transferidos a nombre de la persona que construyó o adquirió la mejora, a Cualquier título lícito, bajo los mismos criterios establecidos en el artículo precedente.

ARTICULO 13: Toda persona física con ingresos iguales o menor de hasta diez salarios mínimos que haya construido o adquirido una vivienda y toda persona física o moral que haya edificado Iglesias, locales de Instituciones de Servicios, Escuelas, Dispensarios Médicos y Pequeños Negocios con activos de hasta Ciento

cincuenta Mil Pesos Dominicanos, en un inmueble registrado a nombre de un particular, del Estado, del Ayuntamiento ó de una cualquiera de las Instituciones Autónomas del Estado prescribe la propiedad por cinco años, siempre que haya mantenido una posesión pacífica no interrumpida y a título de propietario, que el área del terreno no sea mayor de trescientos metros cuadrados y que el valor de la vivienda o edificación construida no supere los Dos Millones de Pesos.

ARTICULO 14: El Registrador de Títulos deberá exigir, para registrar los inmuebles, adquiridos por la presente Ley, además de la documentación y requisitos requeridos ordinariamente, una Certificación de la Comisión Permanente, con no más de 30 días de expedida, donde conste que el solicitante ha sido beneficiado con el inmueble que pretende registrar a su nombre.

ARTICULO 15: Quedan exceptuados de los beneficios de la presente Ley, los ocupantes ubicados en zonas de peligro, como farallones y áreas de influencias de ríos, arroyos y cañadas. El Poder Ejecutivo dispondrá, con el apoyo de la Comisión Permanente, de las comunidades y organizaciones de la sociedad civil, la ubicación, en zonas seguras, de las familias que hayan construido viviendas en áreas peligrosas.

ARTICULO 16: Los terrenos adquiridos por la presente Ley quedaran automáticamente constituidos en bien de familia y en consecuencia regidos por las disposiciones de la Ley 339 del Año 1968.

ARTICULO 17: El saneamiento de la propiedad inmobiliaria de las familias que hayan construido viviendas, gozará de especial protección de parte del Estado Dominicano y como tal se otorga prioridad a las actividades de titulación inmobiliaria, de aquellos predios no registrados.

ARTICULO 18: Todos los actos relativos al saneamiento, registro y transferencia de inmuebles que se realicen en virtud de la presente Ley, quedan exentos de todo impuesto.

ARTICULO 19: La presente ley deroga y sustituye cualquiera otra ley o disposición que le sea contraria.

Dada en la Sala de Sesiones de la Cámara _____, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito nacional, Capital de la República Dominicana, a los _____ días del mes de _____ del año 200__, años 158 de la Independencia y 139 de la Restauración.