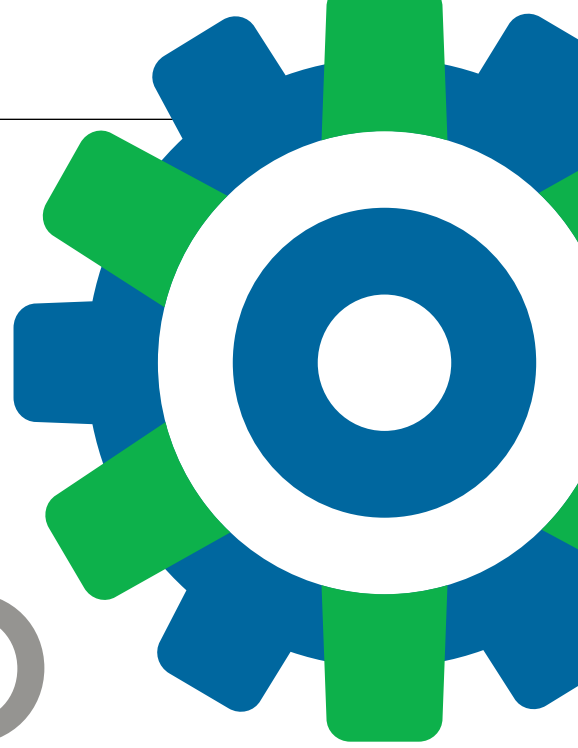


# INFORME TÉCNICO

---

**Proyecto de ley orgánica sobre expropiación de bienes inmuebles por declaratoria de utilidad pública o interés social de la República Dominicana**

# INFORME TÉCNICO



## PROYECTO DE LEY ORGÁNICA SOBRE EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE LA REPÚBLICA DOMINICANA

### Introducción

El 11 de enero del presente año fue depositado en el Senado de la República Dominicana el Proyecto de ley orgánica sobre expropiación de bienes inmuebles por declaratoria de utilidad pública o interés social de la República, iniciativa No. 02547-2016-PL0-SE, considerando que no obstante la expropiación es una potestad del Estado, ésta debe cumplir con un imperativo de necesidad pública y ser ejecutada respetando los derechos fundamentales de las personas luego del pago justo del valor al propietario del bien expropiado. En consonancia con lo anterior, el numeral 1 del artículo 51 de la Constitución Dominicana establece 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, determinando por acuerdo entre las partes o sentencia del tribunal competente, de conformidad con lo establecido en la Ley. En caso de declaratoria de Estado de Emergencia o de Defensa, la indemnización podrá no ser previa."

Actualmente, el marco jurídico existente que rige el proceso de expropiación es una ley obsoleta<sup>1</sup> que demanda una revisión y actualización que la adapte a la realidad del país, a la constitución vigente y a la línea jurisprudencial marcada por las recientes sentencias de los

<sup>1</sup> La Ley No. 344 es la norma que rige el Procedimiento de Expropiación en nuestro país. Esta legislación establece un procedimiento especial; fue promulgada el 29 de julio de 1943 y publicada en la Gaceta Oficial No. 5951 del 31 de julio de ese año.

tribunales de la República Dominicana. Asimismo, el país se enfrenta con problemáticas en la jurisdicción inmobiliaria los cuales se explicarán a continuación que inciden directamente en la protección del derecho de propiedad consagrado en la constitución.

### Problemas de la Jurisdicción Inmobiliaria

En primer lugar, existe un desconocimiento del marco legal y de los principios registrales por parte de muchos actores dentro del sistema que afecta el derecho de propiedad, a pesar de que la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece en su artículo 97 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 mostrado que el titular del derecho registrado ha percibido del Estado dominicano la totalidad del importe correspondiente a dicha expropiación.

Por otro lado, el Reglamento General de Mensuras Catastrales en su artículo 186 indica que cuando una parte de la parcela registrada es declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación, se debe proceder a separar la parte a expropiar mediante el procedimiento de subdivisión. En efecto, la parte resultante se registrará a nombre del propietario originario, a menos que el Estado demuestre que ha pagado la totalidad del valor sobre el referido inmueble. No obstante las especificaciones claras del marco jurídico existente, las personas que han

sufrido expropiaciones se encuentran perjudicadas y desprotegidas por los instrumentos ejecutados para el control de gestión y por la falta de aplicación de sanciones a los auxiliares de justicia y del Estado que no obedecen el debido proceso. Igualmente, no hay un espacio de intercambio entre propietarios y el Estado para lograr acuerdos que puedan conllevar al resarcimiento por las expropiaciones efectuadas.

En conclusión, todo esto conlleva a las siguientes consecuencias:

- » Inseguridad jurídica frente al Estado por las arbitrariedades con las que se ejecutan las expropiaciones;
- » Propietarios con títulos pero sin goce y disfrute de sus derechos;
- » Adquirentes de viviendas construidas por instituciones públicas cuyo derecho no le puede ser transferido;
- » Beneficiarios de terrenos sin posibilidad de obtener títulos de propiedad;
- » Malas prácticas por parte de los Registradores de Títulos;

Por todo lo anterior y por la falta de iniciativa de los propietarios para reclamar sus derechos se ha depositado ante el Congreso de la República Dominicana la siguiente pieza legislativa procurando que el país cuente con una legislación adecuada y se obtengan soluciones efectivas a los problemas suscitados en ocasión de expropiaciones indebidas.

### **Del objeto, ámbito de aplicación y procedimiento de expropiación establecidos en el Proyecto de Ley**

Como hemos establecido anteriormente, este proyecto tiene por objeto regular el proceso de expropiación de bienes inmuebles intentada por instituciones y órganos del Estado por efecto de la declaratoria de utilidad pública o interés social dentro del territorio nacional.

Uno de los aspectos más relevantes plasmados en la iniciativa es la precisión de los derechos del expropiado, los cuales conforme al artículo 9 son los siguientes:

- » Derecho a ser informado previamente antes de iniciar el proceso de expropiación;
- » Derecho a conocer las justificaciones de la expropiación.
- » Derecho a que el bien a expropiar sea justamente valorado y recibir el pago correspondiente;
- » Derecho a solicitar la nulidad del decreto de declaratoria de utilidad pública o interés social

cuando no cumpla con los requerimientos establecidos por esta ley;

- » Derecho a tener acceso a los resultados de la evaluación del terreno;
- » Derecho a elegir la modalidad del pago;
- » Derecho a reclamar el pago después de llegar la fecha acordada;
- » Derecho a ejercer todas las acciones y vías recursivas establecidas por esta y otras leyes para la protección de sus derechos.

Además, se crea el Sistema Nacional de Expropiaciones (SINEX) como instrumento interinstitucional a los fines de tener un registro oficial y confiable sobre el estado de las expropiaciones en el país, garantizando un correcto funcionamiento con los mecanismos de seguridad necesarios para la protección de las informaciones en él contenidas. En este tenor, las instituciones que realicen expropiaciones deben acogerse a los lineamientos del SINEX, el cual será organizado, coordinado y dirigido por el Ministerio de Hacienda.

### **Disposiciones Procedimentales**

El proceso de expropiación debe ser precedido por la declaratoria de utilidad pública o de interés social mediante decreto presidencial, previa solicitud justificada por el ente de la administración pública que requiera dicha declaratoria. La solicitud de utilidad pública o de interés social enviada al Poder Ejecutivo debe ser comunicada al propietario del bien en cuestión. Asimismo, el inmueble debe ser tasado con una descripción amplia y detallada.

Para la protección de los derechos de los particulares se instituye para qué fines procede la declaratoria de utilidad pública o interés social. A saber,

### **Utilidad Pública**

- » Apertura, ampliación, prolongación, mejoramiento de caminos, calles, calzadas, puentes, carreteras y vías que faciliten el tránsito de personas o vehículos.
- » Construcción, ampliación, prolongación o mejoramiento de oficinas destinadas a prestar servicios públicos.
- » Construcción de obras para la captación y aprovechamiento de aguas pluviales, así como la construcción de obras para el alcantarillado, drenaje, almacenamiento y tratamiento de aguas residuales.
- » Construcción de obras para captación, conducción, potabilización, almacenamiento y distribución de agua potable.
- » Protección, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación: construcción de represas, explotación minera.

- » Construcción de infraestructura para transporte masivo o de infraestructura aeroportuaria y sus obras complementarias.

### Interés social

- » Reforma agraria.
- » Embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y lugares de belleza panorámica.
- » Construcción, ampliación, prolongación o mejoramiento de plazas, parques, jardines, mercados, instalaciones deportivas, hospitales, escuela, cementerios, áreas para estaciones de seguridad pública y para reserva ecológica.
- » Construcción de desarrollos habitacionales de interés social.
- » Preservación y protección del medioambiente, de la flora o de la fauna, así como el combate a la insalubridad.
- » Conservación de edificaciones y lugares que tengan valor histórico, arqueológico, artístico o cultural para el Estado.
- » Adquisición de espacios requeridos para la reubicación temporal o permanente de poblaciones afectada por desastres naturales.

Una vez emitido el decreto de declaratoria de utilidad pública o de interés social, la autoridad correspondiente debe notificarlo a la Dirección Nacional de Registro de Títulos para fines de su inscripción respecto al bien inmueble en cuestión.

Luego de la inscripción del decreto de declaratoria de utilidad pública o de interés social, no podrá intentarse ninguna acción sobre el bien que se expropia, salvo que sea la nulidad del mismo.

### Nulidad del decreto

Puede invocarse la nulidad del decreto de declaratoria de utilidad pública o de interés social en los siguientes supuestos:

- » Cuando no se cumplan las formalidades establecidas en esta ley;
- » Cuando el uso del bien sea utilizado para beneficios particulares;
- » Cuando la autoridad expropiante no tome posesión del bien dentro de los 12 meses luego del proceso judicial de expropiación;
- » Cuando el bien expropiado sea utilizado para fines distintos de los que fue objeto de expropiación.

### Procedimiento Convencional

Una vez emitido el decreto que declare la utilidad pública o e interés social del bien inmueble, la autoridad pública que lo solicitó puede convenir libremente y por mutuo acuerdo con el propietario los términos de la adquisición de la propiedad.

### Pago Total

El pago del justo valor del bien inmueble expropiado debe ser total y previo a la ocupación de la propiedad por la autoridad expropiante. La autoridad expropiante y el expropiado pueden acordar el pago total de la deuda en cualquiera de las modalidades establecidas por esta ley, en un plazo establecido por mutuo acuerdo, dejando constancia de ello en un contrato de pago.

Cuando el pago del bien inmueble declarado de utilidad pública o de interés social no pueda hacerse por mutuo acuerdo entre las partes respecto al valor del bien, se procederá al proceso judicial de expropiación. El Tribunal Contencioso-Administrativo de la provincia en donde se encuentre el bien a expropiar es competente para conocer del proceso judicial de expropiación de bienes y de la solicitud de medidas cautelares.

En tal sentido, para la determinación del justo valor de las expropiaciones realizadas, antes de la entrada en vigencia de la presente ley, se creará una comisión evaluadora integrada por tres miembros, siendo estos los siguientes:

- » Un representante del Ministerio de Hacienda;
- » Un miembro de la Dirección Nacional del Catastro Nacional;
- » Un miembro de la institución expropiante.

Los funcionarios públicos que en el ejercicio de las potestades otorgadas por esta ley, tomen y ordenen tomar los derechos de propiedad de los particulares sin observar los procedimientos y derechos de las personas establecidos en esta ley, compromete conjunta y solidariamente su responsabilidad civil por los daños o perjuicios causados.

Finalmente, recomendamos que en caso de tener cualquier observación o duda sobre el presente Proyecto de Ley puedan remitirnos sus observaciones o comentarios a la Gerencia de Gestión Técnica de la AIRD, a través del correo: [nvalerio@aird.org.do](mailto:nvalerio@aird.org.do) o por vía telefónica al **809-472-0000 ext. 241**.

**AIRD/NVI**  
**Mayo 2016**