



RECIBIDO

POR

Doracelis de León

FECHA

03/02/2006

HORA

4:51 P.M.

Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

Santo Domingo, D. N.

3 FEB 2006

675

Señor
Lic. Alfredo Pacheco Osoria,
Presidente de la Cámara de Diputados,
Palacio del Congreso Nacional,
Su Despacho.

Distinguido Señor Presidente:

Haciendo uso de la facultad que me concede el artículo 41 de la Constitución de la República, estoy devolviéndole sin promulgar el Proyecto de Ley que regulariza la situación jurídica de las viviendas asignadas por el Estado, recibido en fecha primero (1o.) del mes en curso.

Me veo obligado a remitirles nuevamente el referido Proyecto de Ley, en razón de que el mismo consagra situaciones de evidente injusticia y desprotección de los intereses del Estado, lo que atenta contra su capacidad de una eficaz política en la materia; además de que generaría controversias jurídicas que escapan al propósito y a los valores que se pretenden satisfacer con dicho Proyecto.

1.- De manera fundamental, el Proyecto de Ley no tiene en cuenta que las viviendas que se adquieren del Estado Dominicano están favorecidas por subsidios que alcanzan desde el 40% al 70%, en la generalidad de los casos, con lo cual, de acogerse la ley propuesta se estaría favoreciendo doblemente a sus adquirientes y restándole al Estado los recursos necesarios para poder desarrollar una eficaz política de viviendas que recoja el espíritu y el mandato del literal b, inciso 15, acápite 2 del Artículo 8 de la Constitución.

Los montos que el Estado Dominicano dejaría de percibir, generados por actuaciones jurídicas irreprochables, lesionarían grandemente su capacidad para continuar dotando de viviendas a más y más dominicanos cada día. Ello, sin tener en cuenta que un régimen como el que se plantea en el indicado Proyecto, choca con las mejores practicas experimentadas en sociedades que guardan similitud con la nuestra, en el



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

675

3 FEB 2006

-2-

sentido de estimular el desarrollo humano creando a cargo de los beneficiarios compensaciones que les permitan aquilatar el valor de ser propietario de los bienes asignados.

2.- Diversos artículos del mencionado Proyecto consagrarían situaciones de inestabilidad jurídica, cuando no francas injusticias. Por ejemplo: informes provenientes de las instancias oficiales vinculadas a la distribución, asignación y cobros de viviendas, dan cuenta de que un alto porcentaje de los adquirentes de las mismas las han transferido, de donde resulta que los beneficiarios del régimen que se propone no serían aquellos cuya condición social y necesidad se tuvo en cuenta.

Por demás, al consagrarse en el artículo 5 la regularización de las transferencias operadas en violación de la ley, se produciría un caos administrativo y jurídico difícil de solucionar, teniendo en cuenta, por otro lado, la cantidad de viviendas ocupadas por personas que no son los titulares de los contratos, sino que ocupan por la fuerza o por incuria de antiguas autoridades, viviendas que no les fueron legalmente asignadas.

De igual modo, el sistema y los procedimientos que se configuran para permitir el arrendamiento de las viviendas asignadas por el Estado, desnaturalizarían el sentido social de tales programas y embarcaría a instituciones públicas en conflictos de interés particular que corrompería el sistema.

3.- El Proyecto en cuestión no tiene en cuenta la existencia de un Programa denominado "Titulando para el Progreso", que proyecta dotar de títulos a los ocupantes de viviendas del Estado, regularizando su situación legal y de pagos, lo que generaría grandes recursos para enfrentar la problemática de la vivienda, programa que ha sido iniciado y que ha reportado ya importantes beneficios.

4.- El texto que se propone, mediante el cual determinado tipo de viviendas sean adjudicadas exclusivamente a servidores públicos civiles o militares, consagraría un privilegio condenado por nuestras normas constitucionales, ya que excluiría a ciudadanos que podrían, sin ser servidores públicos, calificar para su adjudicación.



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

075

3 FEB 2006

-3-

Devuelvo, pues, el Proyecto descrito, con la solicitud formal de que el mismo sea desestimado, permitiendo a las autoridades administrativas desarrollar los planes de recuperación de los valores invertidos, con mayor sentido de justicia social y eficacia, en beneficio de los sectores de la ciudadanía que lo necesitan.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD


LEONEL FERNANDEZ

Santo Domingo de Guzmán, D. N.
27 ENE 2006

001315

Señor
Dr. Leonel Fernández Reyna,
Presidente Constitucional de la República,
Su despacho.

Vía : **Consultor Jurídico del Poder Ejecutivo.**

Excelentísimo señor Presidente:

Tengo el honor de remitir a usted, para los fines constitucionales, el proyecto de ley que Regulariza la Situación Jurídica de las Viviendas Asignadas por el Estado.

Fue aprobado de urgencia el 12 de enero del 2006.

El Senado de la República lo había aprobado el 16 de noviembre del 2005.

Atentamente,



Lic. Hugo Rafael Núñez Almonte,
Vicepresidente en funciones.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO: Que el artículo 8 de la Constitución de la República declara de interés social el establecimiento de cada hogar dominicano en terreno o mejoras propias, así como el estímulo para estos fines del crédito público en condiciones socialmente ventajosas;

CONSIDERANDO: Que en cumplimiento de dicho mandato constitucional, el Estado dominicano, a través de sus organismos centralizados, descentralizados y autónomos, ha dedicado grandes recursos a la construcción de edificios de viviendas de tipo unifamiliar y multifamiliar, tanto en las zonas urbanas como en las zonas rurales del país;

CONSIDERANDO: Que la mayoría de estas viviendas han sido asignadas a los beneficiarios mediante la instrumentación de contratos de venta condicional, cuyo precio normalmente ha sido equivalente al costo de construcción de la vivienda, para ser pagado en un período aproximado de veinte (20) años, mediante un pago inicial y el resto en abono de cuotas mensuales, iguales y consecutivas, sin contemplar intereses sobre la deuda principal, ni intereses moratorios en caso de atrasos;

CONSIDERANDO: Que la Ley No.339, de fecha 22 de agosto de 1968, declaró, de pleno derecho, bien de familia, los edificios de viviendas familiares o multifamiliares, que el Estado transfiere a los particulares, mediante los planes de mejoramiento social;

CONSIDERANDO: Que en los análisis y estudios realizados se ha determinado, que de las viviendas adquiridas del Estado dominicano a través de la Administración General de Bienes Nacionales por los particulares y del Instituto Nacional de la Vivienda: a) Una cantidad considerable de beneficiarios presentan atrasos en el pago de sus cuotas; b) Otros las han alquilado, no obstante existir en los contratos una cláusula en la cual el adquirente se obliga a “no alquilar ni realizar cambios o innovaciones que puedan afectar la seguridad o la estética del edificio o servicios comunes”; c) Muchos las han transferido sin cumplir los requisitos exigidos por la Ley No.339, de fecha 22 de agosto de 1968, y d) Otros aún permanecen sin formalizar el contrato de adquisición, ostentando únicamente los documentos de asignación;

CONSIDERANDO: Que, con el objetivo de obligar a una regularización de las situaciones descritas precedentemente, se emitió el decreto No.452-02, de fecha 20 de junio del 2002, mediante el cual se dispusieron medidas que, en sentido general, han sido consideradas en conflicto con la ley y violatoria del estado de derecho de los adquirentes.

[Handwritten signatures]

[Handwritten notes: #, M, b.s.]

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO: Proyecto de ley que regulariza la situación jurídica de las viviendas asignadas por el Estado.

PAG.

2

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

Art. 1.- Se dispone que todos los pagos por concepto de intereses sobre la deuda principal e intereses moratorios por atrasos en el pago de las cuotas, recibidos por la Administración General de Bienes Nacionales y el Instituto Nacional de la Vivienda, con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, sean considerados como abono a la deuda principal, en razón de que los contratos de venta o de transferencia de las viviendas adquiridas del Estado dominicano a través de dichas instituciones no contemplan el pago de los intereses antes mencionados.

PÁRRAFO: Las autoridades de la Administración General de Bienes Nacionales y del Instituto Nacional de la Vivienda, quedan encargadas del cumplimiento de la presente disposición, haciendo consignar los ajustes necesarios en las cuentas de los adquirentes, incluyendo las de aquellos adquirentes que sólo cuentan con documentos de asignación.

Art. 2.- Todos aquellos adquirentes que, al momento de la publicación de la presente ley, se encuentren atrasados en el pago de sus cuotas mensuales convenidas en los contratos de adquisición, podrán acogerse a una de las siguientes opciones de pago:

- a) Los adquirentes que paguen el total de sus atrasos en un período de un (1) año, contado a partir de la celebración del acuerdo de pago correspondiente, quedarán exentos del pago de intereses o penalidad;
- b) Los adquirentes que paguen sus atrasos en un período de dos (2) años, contados a partir de la celebración del acuerdo de pago correspondiente, pagarán una penalidad única por atraso, equivalente a un seis por ciento (6%) sobre el valor total del atraso;
- c) Los adquirentes que paguen el total de sus atrasos en un período de tres (3) años, contados a partir de la celebración del acuerdo de pago correspondiente, pagarán una penalidad única equivalente a un doce por ciento (12%), sobre el valor total de sus atrasos;
- d) Los adquirentes que paguen el total de sus atrasos en un período de cuatro (4) años, contados a partir de la celebración del acuerdo de pago correspondiente, pagarán una penalidad única de un dieciocho por ciento (18%) sobre el valor total del atraso;

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO: Proyecto de ley que regulariza la situación jurídica de las viviendas asignadas por el Estado.

3

PAG.

- e) Los adquirentes que paguen el total de sus atrasos en un período de cinco (5) años, contados a partir de la publicación de la presente ley, pagarán una penalidad única por atraso equivalente a un veinticuatro por ciento (24%) sobre el valor total de sus atrasos.

PÁRRAFO I.- El monto de la penalidad por atraso se determinará multiplicando el valor total del atraso por el interés que corresponda, de acuerdo con la opción de pago escogida. El monto de esta penalidad se sumará al valor total del atraso y la suma resultante de esta operación se dividirá entre el número de meses correspondientes al período de tiempo escogido para pagar el atraso.

PÁRRAFO II.- En caso de incumplimiento de hasta cuatro (4) cuotas mensuales de los planes de pago adoptados por los adquirentes, éstos perderán el beneficio de las facilidades contempladas en el presente artículo, y, en consecuencia, las entidades gubernamentales competentes podrán cobrar intereses moratorios sobre los montos pendientes de pagos, siempre y cuando dichos intereses no sean más altos que los intereses moratorios contemplados en el mercado para préstamos hipotecarios.

PÁRRAFO III.- Se establece un plazo de seis (6) meses para que los adquirentes puedan acogerse a los planes de pagos contemplados en el presente artículo, plazo que sólo podrá ser extendido por el Poder Ejecutivo, fundamentado en razones atendibles. Las autoridades gubernamentales competentes quedan autorizadas a cobrar intereses moratorios en los montos establecidos en el párrafo II de este artículo a todos aquellos adquirentes que no se acojan en tiempo hábil a los planes de pagos establecidos en esta ley.

PÁRRAFO IV.- Podrán acogerse a los planes, de pagos contemplados en la presente ley, aún aquellos adquirentes que sólo cuenten con documentos de asignación y que todavía no hayan formalizado contratos. En estos casos, para la formalización de los contratos de transferencia es obligatorio establecer como valor de venta de la vivienda el valor que se encuentre estipulado en los documentos de asignación, y en caso de no estar consignados en los documentos de asignación, se tomará como referencia y se aplicará el valor de asignación de otros apartamentos similares en su estructura y en el período de su construcción.

PÁRRAFO V.- Los acuerdos de pagos que se hayan formalizado con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, deberán ser modificados y ajustados a las facilidades que ésta dispone.

[Handwritten signature]

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO: Proyecto de ley que regulariza la situación jurídica de las viviendas asignadas por el Estado.

4

PAG.

Art. 3.- En ningún caso, las viviendas que hayan sido asignadas o adquiridas con anterioridad a esta ley podrán ser revaluadas. Se considerará como no realizada cualquier revaluación u operación que haya modificado el valor original establecido en la asignación o el contrato de origen.

Art. 4.- Quedan condonados el capital y los intereses moratorios de aquellos adquirentes de viviendas cuyo valor sea igual o menor a los doscientos diez mil pesos oro dominicanos con 00/100 (RD\$210,000.00). Cuando el capital y los intereses moratorios excedan de los doscientos diez mil pesos oro dominicanos (RD\$210,000.00), serán pagados por la diferencia. Esta condonación no estará sujeta a ninguna condición restrictiva del derecho de propiedad.

Art. 5.- En los casos en que la persona que actualmente posea el inmueble, sea que lo haya adquirido originalmente del Estado o por traspasos sucesivos, sin haber cumplido con los requisitos de las leyes Nos.1024 del 24 de octubre de 1928, y 339, del 22 de agosto de 1968, podrá regularizar su situación ante la Administración General de Bienes Nacionales, pagando una penalidad de un diez por ciento (10%) sobre el valor original de asignación del inmueble. A estos fines, en los casos de contratos de transferencias sucesivas, se presumirá que el adquirente original y los demás adquirentes precedentes al actual poseedor han renunciado al bien de familia, teniendo facultad la Administración General de Bienes Nacionales, luego de comprobar que los contratos de transferencia han sido formalizados ante notario público, a solicitar poder especial del Poder Ejecutivo para formalizar la venta directa al actual poseedor. Dicha venta directa se realizará por el precio de asignación al adquirente original y reconociendo el monto ya abonado a dicha deuda.

Art. 6.- A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, los adquirentes de viviendas construidas por el Estado dominicano a través de sus instituciones centralizadas, descentralizadas y/o autónomas, que no hayan pagado totalmente dichas viviendas, únicamente podrán darlas en alquiler cuando esté motivado en una de las siguientes causas:

- a) Penuria económica notoria del adquirente;
- b) Traslado o permanencia en otro lugar por razones de trabajo;
- c) Enfermedad del adquirente o de sus familiares;
- d) Edad de retiro;

CB

①

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO: Proyecto de ley que regulariza la situación jurídica de las viviendas asignadas por el Estado.

5

PAG.

- e) Otras razones especiales.

PÁRRAFO I.- Los alquileres serán previamente autorizados por la Comisión de Evaluación de Alquileres que corresponda, las cuales estarán integradas de la siguiente manera:

- a) Un representante de la Administración General de Bienes Nacionales o del Instituto Nacional de la Vivienda, según sea el caso;
- b) Un representante de la Junta de Vecinos o de la asociación de condómines del habitacional de que se trate;
- c) El cura párroco de la zona.

PÁRRAFO II.- En estos casos el monto del alquiler no podrá exceder del doble del monto de la cuota que el adquirente esté obligado a abonar para el pago del precio de adquisición de la vivienda, cuando la vivienda, tenga menos de cinco (5) años de adquirida.

PÁRRAFO III.- Cuando la vivienda tenga más de cinco (5) años de adquirida, pero menos de diez (10) años, el precio del alquiler no podrá exceder del triple de la cuota que el adquirente esté obligado a abonar para el pago del precio de adquisición de la vivienda.

PÁRRAFO IV.- Cuando la vivienda tenga más de diez (10) años de adquirida, pero menos de quince (15) años, el precio del alquiler no podrá exceder del quintuple de la cuota que el adquirente esté obligado a abonar para el pago del precio de adquisición de la vivienda.

PÁRRAFO V.- Cuando la vivienda tenga más de quince (15) años de adquirida y hasta veinte (20) años, el precio del alquiler no podrá exceder del séxtuple veces de la cuota que el adquirente esté obligado a abonar para el pago del precio de adquisición de la vivienda.

Art. 7.- Para las viviendas que se encuentren alquiladas a la entrada en vigencia de la presente ley, se aplicarán los montos estipulados en el artículo 8 y sus párrafos.

JB

*(P) **

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO: Proyecto de ley que regulariza la situación jurídica de las viviendas asignadas por el Estado.

6

PAG.

Art. 8.- Cuando un adquirente de vivienda tenga ésta alquilada y mantenga deudas pendientes con el Estado dominicano a través de la Administración General de Bienes Nacionales o del Instituto Nacional de la Vivienda, las autoridades máximas de estas instituciones, según sea el caso, requerirán mediante comunicación escrita dirigida al inquilino con copia al adquirente, para que éste pague el monto del alquiler directamente en la institución donde esté registrada la deuda por adquisición de la vivienda y abonará dicho monto a la deuda que el adquirente tenga pendiente hasta poner al día la cuenta. El recibo del abono a la cuenta del adquirente servirá de descargo para el inquilino acerca del pago del alquiler al adquirente y de descargo para el adquirente respecto a la cuenta en la institución donde esté registrada la deuda.

Art. 9.- Las comisiones de evaluación de alquileres quedan encargadas de examinar los casos de alquileres vigentes con anterioridad a la publicación de la presente ley, con el objetivo de determinar si los mismos han estado motivado por una de las causas indicadas en el artículo 8 de la presente ley.

PÁRRAFO I.- En caso de que la comisión comprobare que el alquiler no ha estado motivado en una de dichas causas, se otorgará al adquirente un plazo razonable para que habite nuevamente el inmueble. Si el adquirente no obtemperare a la decisión tomada al respecto por la Comisión, ésta hará las recomendaciones de lugar para que el Estado dominicano a través de la Administración General de Bienes Nacionales o del Instituto Nacional de la Vivienda incoe las acciones legales por ante los tribunales competentes, motivada en el incumplimiento de la obligación de no alquilar la vivienda.

En caso de que se pronunciare la rescisión del contrato mediante sentencia con autoridad de cosa definitiva e irrevocablemente juzgada, se procederá a reasignar dicha vivienda, otorgándole siempre al inquilino que la ocupe una opción preferente de compra. Dicha opción deberá ejercerla dentro de los seis (6) meses siguientes al acto de notificación de la decisión de reasignación.

Art. 10.- Los edificios de apartamentos y casas que el Estado construya y que sean consideradas de lujo o suntuarias, serán adjudicadas exclusivamente a servidores públicos civiles o militares con no menos de veinte (20) años de servicios en la administración pública o por prestación de servicios extraordinarios, así como para reconocer a aquellas personas que en el ejercicio de sus talentos o condiciones profesionales hayan contribuido a la mejor proyección del país en el campo deportivo, científico y cultural, para lo cual el Estado establecerá por reglamento los criterios y procedimientos que serán aplicados en estos casos.

Jm

H
M

6.5

ds

ca

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO: Proyecto de ley que regulariza la situación jurídica de las viviendas asignadas por el Estado.

7

PAG.

Art. 11.- Dentro de los planes sociales de viviendas desarrollados por el Estado, queda prohibido asignar más de una vivienda a una misma persona. A estos fines se entenderá como una misma persona a dos personas unidas por el vínculo del matrimonio.

Art. 12.- La condición de bien de familia prescrita de pleno derecho sobre los edificios destinados a viviendas, ya sean del tipo unifamiliar o multifamiliar que el Estado transfiera a los particulares, cesará cuando concorra una de las siguientes circunstancias:

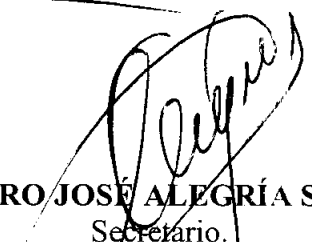
- a) Cuando los hijos del adquirente alcancen la mayoría de edad;
- b) Cuando se haya pagado la totalidad del precio de la vivienda;
- c) Cuando hayan transcurrido diez (10) años o más desde la adquisición de la vivienda o apartamento y se está al día en el pago de la misma.
- d) En caso de disolución del vínculo matrimonial o de apertura sucesoral.

Art. 13.- En caso de muerte del adquirente o su cónyuge, y hayan transcurrido más de diez (10) años de su adquisición y existan hijos menores de edad, se condona el pago de la deuda pendiente a favor del cónyuge sobreviviente y/o de sus hijos.

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 dieciséis (16) días del mes de noviembre del año dos mil cinco (2005); años 162 de la Independencia y 143 de la Restauración.


ANDRÉS BAUTISTA GARCÍA,
Presidente


ENRIQUILLO REYES RAMÍREZ,
Secretario.


PEDRO JOSÉ ALEGRÍA SOTO,
Secretario.

JM

A.S.
H.N.

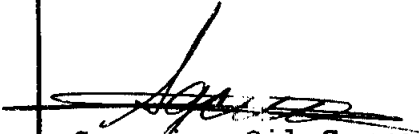
CONGRESO NACIONAL

ASUNTO: Proyecto de ley que regulariza la situación jurídica de las viviendas asignadas por el Estado.

PAG. 8

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 doce (12) días del mes de enero del año dos mil seis (2006); años 162° de la Independencia y 143° de la Restauración.


Hugo Rafael Núñez Almonte,
Vicepresidente en funciones.


Severina Gil Carreras,
Secretaria.


Josefina Alt. Marte Durán,
Secretaria.