

REGLAS PARA LA PROTECCION DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES DE LAS PERSONAS SUJETAS A DESALOJOS

CONSIDERANDO 1. Que conforme al artículo 8 de la Constitución Dominicana, el Estado tiene función esencial “la protección efectiva de los derechos de las personas, el respeto de su dignidad y la obtención de los medios que le permiten perfeccionarse de forma igualitaria, equitativa y progresiva, dentro de un marco de libertad individual y de justicia social, compatibles con el orden público, el bienestar general y los derechos de todos y todas.

CONSIDERANDO 2. Que la Constitución Dominicana consagra en su artículo 59 el derecho a la vivienda en los siguientes términos: “Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda”.

CONSIDERANDO 3. Que mediante la resolución 701, promulgada el 17 de noviembre de 1977, el Congreso Nacional rectificó el pacto internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que en su artículo 11, párrafo 1, declara la vivienda como uno de los componentes del derecho de toda persona a una vida adecuada, resolución que le confiere rango constitucional en virtud del artículo 74, inciso 3, de nuestra constitución.

CONSIDERANDO 4: Que el Estado dominicano es el propietario originario de la tierra y al que corresponde su mejor administración para erradicar el déficit habitacional y combatir la pobreza.

CONSIDEREANDO 5: Que existe, por parte del Estado dominicano, una deuda histórica en materia de hábitat y garantía del derecho a una vivienda digna a comunidades damnificadas, llegando a constituirse en asentamientos humanos empobrecidos permanentes. En consecuencia, es menester que el Estado garantice el derecho a una vivienda sostenible, digna, otorgando seguridad jurídica mediante la provisión de certificados de títulos con la legitimidad y legalidad que requiere el sistema jurídico en materia de tierra en República Dominicana.

CONSIDERANDO 6. Que el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, establecido en virtud de la resolución 1985/17 de 28 de Mayo de 1985 del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas, con la función de supervisar la aplicación del pacto internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales por los Estados Parte, entre estos al Estado Dominicano, emitido en 1991 la Observación General numero 4 dedicada al derecho a una vivienda adecuada, que al igual que las demás observaciones generales, tiene la finalidad de lograr de manera progresiva y eficaz la plena realización de los derechos reconocidos en el pacto, precisando los aspectos que implica el derecho a una vivienda adecuada, los cuales son;

- a) Seguridad jurídica de la tenencia. La tenencia adopta 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. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado

de seguridad tenencia que le garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento y otras amenazas...”

- b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de alimentación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.
- c) Gastos Soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas...”
- d) Habitabilidad. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes... Los principios de higiene de la vivienda preparados por la OMS, que consideran la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las enfermedades en los análisis epidemiológicos; dicho de otro modo, que es una vivienda y unas condiciones de vida inadecuadas y deficientes se asocian invariablemente a tasas de mortalidad y morbilidad elevadas”.
- e) Asequibilidad. La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas que puedan producirse desastres, y otros grupos de personas. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos”.
- f) Lugar. La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permite el acceso a las opciones de empleo, los servicios de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto es particularmente cierto en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos puede imponer exigencia excesiva en los presupuestos de las familias pobres. De manera semejante, las viviendas no deben 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 manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y por qué se aseguren, entre otros servicios tecnológicos modernos”.

Artículo 1.- Objeto. La presente (ley/decreto) tiene como objeto el establecimiento de reglas mínimas para que en los procedimientos legales de desalojo se garantice la protección de los derechos fundamentales reconocidos en la Constitución de la República y en los tratados internacionales sobre derechos humanos.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. La presente (ley/decreto) será aplicada en los procedimientos legales de desalojos que sean realizados contra personas físicas o grupos familiares que ocupen inmuebles destinados a vivienda, sin importar la condición.

Artículos 3.- Definiciones. Para los fines de la presente (ley/decreto) serán aplicables las siguientes definiciones:

1. **Albergue:** Estructuras preexistentes que se utilizan de manera provisional para asentamientos colectivos y comunitarios de población desplazada, a causa de fenómenos naturales o antropogénicos.
2. **Comunidades establecidas:** Asentamientos humanos de grupos familiares establecidos en terrenos de manera prolongada en el tiempo y respecto de los cuales el Estado ha asumido la provisión de bienes y servicios públicos.
3. **Condición de vulnerabilidad:** Condición de la persona que la hace especialmente vulnerable frente a su desalojo, ya sea por su género, por su edad, discapacidad, por su condición de precariedad económica, entre otras.
4. **Desalojo:** Procedimiento legal a través del cual se expulsa forzosamente a personas que tienen una ocupación dentro de un inmueble.
5. **Desalojados:** Personas que son sujetos a un procedimiento de desalojo.
6. **Desalojo ilegal:** Es aquel desalojo que se realiza sin una decisión judicial definitiva o sin una autorización del Abogado del Estado ante el Tribunal de Tierras, sin el otorgamiento previo de la fuerza pública o sin cumplir las reglas y condiciones aplicables.
7. **Inmueble destinado a vivienda:** Aquel destinado a servir de habitación de seres humanos y que se constituye en un bien fundamental para el cobijo, guarneamiento, protección, sociabilidad e integración en el seno de la familia, la comunidad y la sociedad en general.
8. **Solución habitacional alternativa:** Medio de habitación provisional o definitivo que el Estado debe garantizar a las personas que hayan sido objeto de desalojo y que se encuentren en condición de vulnerabilidad.

Artículo 4.- Desalojo ilegal. Ningún desalojo de personas podrá realizarse sin que exista una decisión judicial previa que tenga naturaleza ejecutoria o sin que exista una autorización de desalojo expedida por el Abogado del Estado ante el Tribunal Superior de Tierras competente. Los desalojos realizados al margen de lo dispuesto en este artículo conllevarán la responsabilidad penal de los ejecutantes, de conformidad con las disposiciones del Código Penal y de la Ley No. 396-19 que sean aplicables.

Artículo 5.- Derecho de defensa. A las personas sujetas a un procedimiento que pueda resultar en una decisión de desalojo debe garantizársele el derecho fundamental al debido proceso, lo cual implica la posibilidad de presentar defensa, pruebas y ejercer la contradicción frente a las pretensiones del demandante o solicitante. A tales fines, el tribunal apoderado o el Abogado del Estado deben garantizar lo siguiente:

1. Que las personas sujetas al procedimiento de desalojo sean formalmente notificadas y que hayan tomado conocimiento del procedimiento iniciado en su contra.
2. En caso de procedimientos de desalojos iniciados en contra de una pluralidad de personas, deberá verificarse que las notificaciones hayan sido realizadas de manera individualizada y no mediante notificaciones colectivas recibidas por una o pocas personas.
3. Cuando por la cantidad de personas que sean sujetas al procedimiento de desalojo sea posible presumir la existencia de varios grupos familiares y una comunidad establecida, previamente deberá realizarse un levantamiento mediante un censo requerido al Viceministerio de Vivienda y Hábitat del Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones. El requerimiento del censo establecerá el plazo máximo en que debe ser realizado. En el censo se identificarán las familiares ocupantes y los representantes de cada una de ellas, quienes procederán a participar del procedimiento en condición de demandados o intimados.
4. Si alguna persona sujeta a un procedimiento de desalojo carece de posibilidades económicas o se encuentra en una condición de vulnerabilidad que le impide costear su representación legal, el tribunal o el Abogado del Estado requerirá que la Oficina Nacional de la Defensa Pública le asigne uno.

Artículo 6.- Decisión de desalojo. En casos de grupos familiares en comunidades establecidas o de personas en condición de vulnerabilidad, la decisión judicial o la autorización del Abogado del Estado que ordene un desalojo deberá contener las condiciones bajo las cuales dicho desalojo podrá realizarse, tomando en cuenta las circunstancias del caso y de los ocupantes.

Para el cumplimiento de esta disposición, previo a la adopción de la decisión judicial o de la autorización del Abogado del Estado, se requerirá el Viceministerio de Vivienda y Hábitat del Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones que presente una propuesta de protocolo de desalojo que tome en cuenta los siguientes aspectos:

1. **Existencia de soluciones habitacionales alternativas.** En caso de que las familias o personas en condición de vulnerabilidad no tengan una alternativa de vivienda a través de medios propios, el Viceministerio de Vivienda y Hábitat deberá asegurarle su traslado a algunos de los albergues habilitados.
2. **Tiempo suficiente para el retiro de sus mejoras y pertenencias.** Deberá garantizarse que las personas sujetas al desalojo cuenten con el tiempo suficiente para retirar voluntariamente las mejoras y pertenencias que puedan tener dentro del inmueble. El Viceministerio de Vivienda y Hábitat deberá prestarles asistencia a esos fines.
3. **Medidas especiales para personas en condición de vulnerabilidad.** La propuesta de protocolo deberá contener medidas para los casos en que existan personas en condición de vulnerabilidad por ser i) niños, niñas o adolescentes; ii) personas envejecientes; o iii) personas con discapacidad, A esos fines el Viceministerio de Vivienda y Hábitat requerirá la asistencia del Consejo Nacional para la Niñez y la Adolescencia (CONANI), del Consejo Nacional de la Persona Envejeciente (CONAPE) o del Consejo Nacional de Discapacidad (CONADIS), según corresponda.

Artículo 7.- Otorgamiento de fuerza pública. Toda ejecución de desalojo deberá estar precedida por un otorgamiento de fuerza pública de acuerdo con lo previsto en la Ley No. 396-19. Para el otorgamiento de la fuerza pública el miembro del Ministerio Público actuante deberá verificar que se han cumplido con las condiciones fijadas en la decisión o autorización de desalojo. Para ello podrá

solicitar las informaciones que sean necesarias, tanto a las partes como al Viceministerio de Vivienda y Hábitat.

Artículo 8.- Condiciones de ejecución de desalojos. Existirán condiciones generales y especiales para la ejecución de desalojos, de conformidad con las reglas siguientes:

1. Condiciones generales:

- a) Será obligatoria la presencia en todo momento del miembro o los miembros del Ministerio Público que presten auxilio de fuerza pública.
- b) El miembro o los miembros del Ministerio Público que actúen en el desalojo se harán acompañar de los agentes policiales que correspondan y estos actuarán exclusivamente bajo las órdenes e instrucciones del Ministerio Público.
- c) No podrán tener participación en el desalojo personas que no ostenten la condición de funcionario o agente público.
- d) Debe avisarse a los ocupantes la fecha y hora en que se producirá el desalojo.
- e) No podrá ejecutarse el desalojo antes de las nueve de la mañana (9:00am) ni después de las seis de la tarde (6:00pm) del día que corresponda. Esta prohibición será total los días sábado, domingo o feriados, o ante la existencia de inclemencias causadas por fenómenos naturales.
- f) El uso legal de la fuerza deberá siempre respetar los principios de necesidad y proporcionalidad.
- g) No podrá exigirse u obligar a las personas desalojadas a destruir sus bienes.

2. Condiciones especiales:

- a) En caso de que el desalojo se ejecute contra grupos familiares en comunidades establecidas, será obligatorio la participación de una representación del Viceministerio de Vivienda y Hábitat
- b) Cuanto entre las personas desalojadas existan niños, niñas o adolescentes; personas envejecientes; o personas con discapacidad, será obligatorio la participación de una representación del Consejo Nacional para la Niñez y la Adolescencia (CONANI), del Consejo Nacional de la Persona Envejeciente (CONAPE) o del Consejo Nacional de Discapacidad (CONADIS), según corresponda.

Artículo 9.- Tutela judicial efectiva. Cualquier persona amenazada o afectada por un desalojo que no cumpla las condiciones previstas en esta (ley/decreto), tendrá derecho a ejercer las acciones judiciales ordinarias que correspondan. En caso de que estas no resulten idóneas o efectivas para la protección de sus derechos fundamentales, podrá iniciar una acción constitucional de amparo.

Artículo 10.- Tutela transitoria. Dado profundidad del déficit habitacional en el país y la situación actual del déficit de titulación o registro actualizado en la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana, se prohíben los desalojos de comunidades establecidas con vigencias de quince años o más.