

13/18/2024  
DPO: Ana  
Rosanna Sanchez

**PROYECTO DE LEY SOBRE VIOLACIÓN Y TRASPASO ILÍCITO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA PÚBLICA O PRIVADA.**

**Considerando Primero:** Que la Convención Americana de Derechos Humanos y la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre establecen en sus artículos 21 y 23, respectivamente, que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes, pudiendo la ley subordinarlo al interés social.

**Considerando Segundo:** Que ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de una indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social, en los casos y según las formas establecidas en la ley.

**Considerando Tercero:** Que, de conformidad con lo establecido en la Constitución, la República Dominicana es un Estado social y democrático de derecho, cuya función esencial es la protección efectiva de los derechos de la persona, el respeto de su dignidad y la obtención de los medios que le permitan perfeccionarse de forma igualitaria, equitativa y progresiva, dentro de un marco de libertad individual y de justicia social, compatibles con el orden público y el bienestar general y los derechos de las personas.

**Considerando Cuarto:** Que los poderes públicos son los responsables de garantizar, en nombre del Estado, la tutela de las propiedades que se encuentren dentro del territorio nacional, considerando su obligación institucional para tomar acciones concretas y objetivas.

**Considerando Quinto:** Que, según la Constitución, el Estado reconoce y garantiza el derecho de todas las personas al goce, disfrute y disposición de sus bienes.

**Considerando Sexto:** Que el valor que han tomado las propiedades inmobiliarias en la República Dominicana, sobre todo las ubicadas en zonas turísticas, costeras, montañosas o con vocación urbana, ha llevado a que durante años personas, grupos y organizaciones criminales se dediquen a invadir terrenos del Estado y privados, acciones que, por lo general, se acompañan de maniobras fraudulentas para falsificar documentos públicos y privados para transferir su titularidad.

**Considerando Séptimo:** Que la seguridad jurídica es un factor esencial para alentar la inversión extranjera y crear las condiciones de protección a los derechos de propiedad.

**Considerando Octavo:** Que es necesario dotar a los distintos órganos públicos de nuevas herramientas jurídicas para fortalecer la prevención de acciones fraudulentas que atenten contra el derecho de propiedad e implementar sanciones adecuadas a las maniobras fraudulentas.

**Considerando Noveno:** Que, en razón de los cambios operados en el comportamiento de los agentes infractores, se hace necesario dictar una nueva ley que regule y sancione las distintas modalidades operativas del crimen organizado para cometer delitos de violación inmobiliaria, en la que se incorporen nuevos elementos de investigación y de cooperación internacional conforme a los estándares internacionales.

**VISTA:** La Constitución de la República, proclamada el 13 de junio de 2015.

**VISTA:** La Convención Americana sobre Derechos Humanos o Pacto de San José, del 22 de noviembre de 1969.

**VISTA:** La Declaración Americana sobre los Derechos y Deberes del Hombre, del 30 de abril de 1948.

**VISTO:** El Código Penal de la República Dominicana.

**VISTO:** El Código Procesal Penal de la República Dominicana, del 19 de julio de 2022.

**VISTA:** La Ley núm. 1014 que modifica los procedimientos correccional y criminal, del 6 de octubre de 1935.

**VISTA:** La Ley núm. 5869 de violación de propiedad en la República Dominicana, que sanciona con pena de prisión y multa a las personas que sin permiso del dueño se introduzcan en propiedades urbanas y rurales, del 24 de abril de 1962.

**VISTA:** La Ley núm. 155-17 de Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas, del 1 de junio de 2017.

**VISTA:** La Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005.

**VISTO:** El Decreto núm. 668-22 que dispone que la Policía Nacional establezca una unidad especializada para la prevención y persecución de las invasiones y ocupaciones irregulares de la propiedad privada y del Estado, del 11 de noviembre de 2022.

## **HA DADO LA SIGUIENTE**

### **LEY SOBRE VIOLACIÓN Y TRASPASO ILÍCITO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA PÚBLICA O PRIVADA**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Objeto, ámbito de aplicación, definiciones y principios rectores**

**ARTÍCULO 1. Objeto.** La presente ley tiene por objeto:

- a) Tutelar de forma integral el goce, uso, disfrute y disposición del derecho de propiedad inmobiliaria en el ámbito público y en el privado.
- b) Tipificar las conductas punibles que atenten contra el derecho de propiedad inmobiliaria pública y privada con el objetivo de perseguir y juzgar los hechos delictivos.

- c) Establecer un régimen de penas proporcionales, eficaces y disuasivas, para prevenir y sancionar la violación del derecho de propiedad inmobiliaria.

**ARTÍCULO 2. Ámbito de aplicación.** Son sujetos a la aplicación de la presente ley las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que la Constitución y las leyes reconocen como tales. Sus disposiciones son de orden público y de aplicación nacional.

**ARTÍCULO 3. Definiciones.** A los efectos de esta ley, se entiende por:

- a) **Violación de propiedad inmobiliaria:** la acción de la persona que ocupe, invada, ceda, transfiera o expropie de cualquier manera los derechos patrimoniales inmobiliarios con acciones fraudulentas mediante títulos, documentos falsificados o a través de influencias que se desprenden de intereses particulares.
- b) **Daño a la propiedad:** efecto del que causare deterioros, destrozos o alteraciones a un inmueble sin el consentimiento previo del propietario.
- c) **Traspaso ilícito de la propiedad inmobiliaria:** acción de aquel que con maniobras fraudulentas intente o logre traspasar, a título personal o de tercero, propiedades inmobiliarias públicas o privadas cuyos derechos no pueda justificar de conformidad con la ley.
- d) **Invasor de propiedad:** el que ocupe un inmueble público o privado sin consentimiento previo del propietario o sin tener la titularidad mediante un documento legítimo que avale su derecho de propiedad de conformidad con la ley.
- e) **Autor mediato:** quien comete el delito por medio de otro que actúa como instrumento.
- f) **Adquiriente de buena fe:** el adquiriente, a cualquier título, que pueda demostrar que la cesión a su favor de los derechos de propiedad no es fruto ni se encuentra vinculada a acciones ilegítimas o fraudulentas perseguidas por la ley.
- g) **Función social del derecho de propiedad:** cualidad por la que la propiedad solo puede ser adquirida y utilizada para fines lícitos que garanticen el bienestar social.
- h) **Utilidad pública o de interés social:** todo aquello que satisface una necesidad con la finalidad de maximizar el bienestar general.
- i) **Expropiación ilícita:** acción de un funcionario que, excediendo sus facultades y sin justificación legítima u objetiva, despoje a una persona física o jurídica de su derecho de propiedad o de las propiedades del Estado para beneficios particulares directos o indirectos.
- j) **Salarios mínimos del sector público:** es el monto del salario mínimo vigente en el Gobierno central al momento en que se imponga la sanción.

**ARTÍCULO 4. Principios rectores.** Los principios que tutelan de manera efectiva el derecho de propiedad inmobiliaria público y privado en la República Dominicana son:

- a) **Protección al derecho de propiedad:** todo derecho registrado de conformidad con la ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado.
- b) **Reconocimiento a las compras de buena fe:** la ley protege a quien realiza compras inmobiliarias mediante acciones no fraudulentas y en desconocimiento o ignorancia de cualquier tipo de hecho ilícito vinculado a la propiedad adquirida.
- c) **Principio de necesidad social:** el Estado no podrá realizar actos coactivos en contra de las propiedades inmobiliarias de particulares sin antes justificar que toda acción o intención de expropiación responda a intereses colectivos ligados a las obligaciones de las funciones públicas.
- d) **Justo precio:** al momento de autorizarse la expropiación de uno o varios inmuebles, deberá tasarse la propiedad a fin de pagar el justo valor a los propietarios.
- e) **Integridad, indivisibilidad e interdependencia:** todos los derechos contemplados en esta ley se encuentran íntimamente interrelacionados entre sí. El Estado no puede garantizar su goce y ejercicio sin que a la vez se garantice el resto de los derechos. La violación de un derecho pondrá en riesgo el ejercicio de otros.
- f) **Cooperación interinstitucional:** los distintos órganos y entes de la Administración pública deben cooperar efectivamente entre sí para el cumplimiento de esta ley.

## CAPÍTULO II VIOLACIÓN DE PROPIEDAD INMOBILIARIA

### SECCIÓN I DE LA INVASIÓN, OCUPACIÓN, TRASPASO FRAUDULENTO

**ARTÍCULO 5. Violación de propiedad.** Quien se introduzca a una propiedad inmobiliaria, pública o privada, sin permiso del propietario, administrador, arrendatario o usufructuario, será sancionado con pena de uno (1) a dos (2) años de prisión y multa de diez (10) a veinte (20) salarios mínimos.

**PÁRRAFO.** A los cómplices del delito establecido en este artículo se les impondrá la pena de uno (1) a tres (3) meses y multa de tres (3) a cinco (5) salarios mínimos.

**ARTÍCULO 6. Violación de propiedades secuestradas, incautadas o decomisadas.** Quien se introduzca a una propiedad inmobiliaria, que se encuentre secuestrada, incautada o decomisada como consecuencia de un proceso penal, sin autorización expresa de la autoridad competente, será sancionado con pena de dos (2) a tres (3) años de prisión y multa de quince (15) a treinta (30) salarios mínimos.

**PÁRRAFO.** A los cómplices del delito establecido en este artículo se les impondrá la pena de uno (1) a tres (3) meses y multa de tres (3) a cinco (5) salarios mínimos.

**ARTÍCULO 7. Invasión u ocupación de propiedad.** Quien invada u ocupe sin consentimiento del propietario una propiedad inmobiliaria, pública o privada, será sancionado con una pena de tres (3) a cinco (5) años de prisión y multa de treinta (30) a cincuenta (50) salarios mínimos.

**PÁRRAFO.** A los cómplices del delito establecido en este artículo se les impondrá la pena de tres (3) a seis (6) meses de prisión y multa de tres (3) a cinco (5) salarios mínimos.

**ARTÍCULO 8. Invasión u ocupación de propiedades secuestradas, incautadas o decomisadas.** Quien invada o, sin autorización expresa de la autoridad competente, ocupe una propiedad inmobiliaria que se encuentre secuestrada, incautada o decomisada como consecuencia de un proceso penal o de extinción de dominio, será sancionado con pena de cinco (5) a siete (7) años de prisión y multa de cuarenta (40) a setenta (70) salarios mínimos.

**PÁRRAFO.** A los cómplices del delito establecido en este artículo se les impondrá la pena de uno (1) a dos (2) años y multa de diez (10) a veinte (20) salarios mínimos.

**ARTÍCULO 9. Transferencia ilícita de propiedad inmobiliaria.** Quien intentare o lograre transferir el derecho propiedad de una persona física o jurídica sobre inmuebles, públicos o privados, adulterando, falsificando o haciendo uso de documentos adulterados o falsificados que avalen la calidad de propietario, o a través de cualquier otra maniobra fraudulenta, será sancionado con pena de cuatro (4) a ocho (8) años de prisión y multa de cincuenta (50) a ochenta (80) salarios mínimos.

**PÁRRAFO.** A los cómplices del delito establecido en este artículo se les impondrá la pena de dos (2) a tres (3) años de prisión y multa de veinte (20) a cuarenta (40) salarios mínimos.

**ARTÍCULO 10. Transferencia ilícita de propiedades secuestradas, incautadas o decomisadas.** Cuando el objeto de la transferencia ilícita de la propiedad inmobiliaria sea un inmueble secuestrado, incautado o decomisado en el curso de un proceso penal o de extinción de dominio, será sancionada con pena de cinco (5) a diez (10) años de prisión y multa de cincuenta (50) a cien (100) salarios mínimos.

**PÁRRAFO.** A los cómplices del delito establecido en este artículo se les impondrá la pena de dos (2) a tres (3) meses de prisión y multa de veinte (20) a cuarenta (40) salarios mínimos.

**ARTÍCULO 11. Autor mediato.** El que organice, capte o financie a una o varias personas para que violente, dañe o destruya, invada, ocupe o transfiera de manera ilegal una propiedad inmobiliaria, pública o privada, para obtener un beneficio de cualquier naturaleza, será sancionado con pena de cuatro (4) a diez (10) años de prisión y multa de cincuenta (50) a cien (100) salarios mínimos.

**PÁRRAFO.** Cuando se trate de bienes secuestrados, incautados o decomisados, el autor mediato será sancionado con una pena de cinco (5) a doce (12) años de prisión y multa de cien (100) a ciento cincuenta (150) salarios mínimos.

**ARTÍCULO 12. Persona jurídica.** Cuando en uno de los delitos establecidos en la presente ley resulte comprometida la responsabilidad penal de una persona jurídica, sin perjuicio de la responsabilidad de las personas físicas, se le impondrán las sanciones siguientes:

- a) El cierre temporal de sus establecimientos por un período de hasta tres (3) años.
- b) La disolución de la persona jurídica.
- c) Multa de cincuenta (50) a seiscientos (600) salarios mínimos.

## **SECCIÓN II DEL DELITO DE EXPROPIACION FRAUDULENTA**

**ARTÍCULO 13. Sobre el delito de expropiación fraudulenta.** Cuando un funcionario o servidor público realice una acción u omisión fraudulenta en el proceso de una expropiación, para beneficio propio o de un tercero, será sancionado con una pena de cinco (5) a doce (12) años de prisión y multa de doscientos cincuenta (250) a quinientos (500) salarios mínimos.

**PÁRRAFO.** A los cómplices del delito establecido en este artículo se les impondrá la pena de tres (3) a siete (7) años de prisión y multa de ciento cincuenta (150) a doscientos (200) salarios mínimos.

## **SECCIÓN III DE LAS AGRAVANTES DE LA INTRODUCCIÓN, INVASIÓN Y TRANSFERENCIA ILÍCITA**

**ARTÍCULO 14. De las agravantes.** La violación, ocupación o invasión, la transferencia ilícita de la propiedad y la expropiación fraudulenta serán sancionadas con una pena de cuatro (4) a diez (10) años de prisión y multa de doscientos cincuenta (250) a quinientos (500) salarios mínimos, en los casos en que ocurra una o varias de las circunstancias agravantes siguientes:

- a) La víctima fuese una persona en situación de vulnerabilidad, menor de edad, envejeciente, mujer embarazada o padeciere de discapacidad física o psíquica, invalidez o esté afectada por una enfermedad catastrófica, grave o terminal.
- b) Cuando haya uso de violencia física o psicológica.

- c) Si el autor o cómplice es un miembro de los organismos de inteligencia o seguridad del Estado, o de agencias dedicadas a la prevención y persecución del crimen, o miembro activo, retirado o dado de baja de las Fuerzas Armadas o la Policía Nacional, sin perjuicio de las penas accesorias sobre destitución e inhabilitación contempladas en las leyes especiales que regulan la materia.
- d) Se emplea amenaza de muerte o de herir a cualquier persona.
- e) El delito es cometido con el uso de armas de cualquier índole.
- f) El autor ocasiona deterioros, daños, lleva a cabo construcciones, instalaciones o cualquier tipo de destrucción a plantaciones, cosechas, estructuras, edificaciones, inmuebles por destino o mejoras de cualquier tipo dentro de la propiedad de otra persona.
- g) Se materializa en contra de una propiedad inmobiliaria adquirida por una persona física o jurídica en virtud de la ley sobre inversión extranjera.
- h) Se materializa en contra de una propiedad dedicada a la producción agrícola, ganadera, pecuaria o minera.
- i) La transferencia inmobiliaria sea realizada por una o más personas que, valiéndose de poderes o funciones dados con la finalidad de administrar usufructuar, conservar o tutelar el derecho de propiedad, lo traspasen en beneficio propio o de un tercero.
- j) Cuando sea cometida por tres o más personas.
- k) Se pruebe que el autor es reincidente en la comisión de los delitos tipificados y sancionados en esta ley.
- l) Se emplearen en contra del propietario, administrador, arrendatario o usufructuario métodos de extorsión, terrorismo, incendios, chantaje o manipulación.
- m) El autor, autor mediato o cómplice fuera un funcionario o servidor público de cualquiera de los poderes del Estado u organismos descentralizados. Se exceptúan de la agravante dispuesta en este literal los delitos establecidos en los artículos 13 y 15 de la presente ley.

#### **SECCIÓN IV**

#### **DEL DELITO EN CONTRA DE LA INVOLABILIDAD DEL DOMICILIO**

**ARTÍCULO 15. Violación de domicilio por autoridad pública.** El funcionario o servidor público que, en el ejercicio de sus funciones, penetre dolosamente a la residencia o en el domicilio de otra persona sin su consentimiento y fuera de los casos autorizados por la ley, será sancionado con dos (2) a tres (3) años de prisión y multa de cien (100) a trescientos (300) salarios mínimos.

### CAPÍTULO III DE LA PERSECUCIÓN Y EL PROCEDIMIENTO PENAL

**ARTÍCULO 16. Tentativa calificada como hecho consumado.** La tentativa de los delitos establecidos en la presente ley será sancionada como el hecho consumado.

**ARTÍCULO 17. Complicidad general.** Cuando no se establezca de manera expresa una sanción, al cómplice se le impondrá la pena inmediatamente inferior a la del autor para los delitos establecidos en la presente ley.

**ARTÍCULO 18. Flagrancia.** Toda persona que viole, ocupe o invada una propiedad inmobiliaria, pública o privada, estará en flagrante delito y el Ministerio Público o la Policía Nacional procederán a su arresto conforme lo establece la normativa procesal penal.

**PÁRRAFO.** El Ministerio Público procederá, sin demora innecesaria, a la restitución del derecho de propiedad violado, en los casos de los delitos de violación, ocupación e invasión de la propiedad inmobiliaria, mediante un dictamen debidamente motivado, el cual podrá ser objetado ante el juez de la instrucción en los plazos establecidos en la norma procesal penal.

**ARTÍCULO 19. Régimen de la acción en los delitos de violación de propiedad inmobiliaria.** Los delitos de violación, invasión u ocupación y transferencia ilícita de una propiedad inmobiliaria son de acción pública a instancia privada y su procedimiento se instruirá conforme a las disposiciones del Código Procesal Penal. En los demás delitos previstos en esta ley la acción penal es pública.

### CAPÍTULO IV DISPOSICIONES ESPECIALES

**ARTÍCULO 20.- Remisiones al Código Penal anteriores a la presente ley.** Deberán entenderse como remisiones a la presente ley todas aquellas existentes en leyes anteriores respecto al Código Penal de la República Dominicana y la legislación penal general en referencia a los delitos de violación de propiedad y domicilio.

**ARTÍCULO 21. Sobre la creación de una dirección especializada.** El Consejo Superior Policial creará una dirección general especializada para la prevención y persecución de las invasiones y ocupaciones irregulares de las propiedades públicas y privadas.

**ARTÍCULO 22. Derogaciones.** Esta ley deroga la Ley núm. 5869, de Violación de Propiedad en la República Dominicana, que sanciona con pena de prisión y multa a las personas que sin permiso del dueño se introduzca en propiedades urbanas y rurales, del 24 de abril de 1962, así como cualquier otra disposición de igual o inferior jerarquía que le sea contraria.

**ARTÍCULO 23. Entrada en vigencia.** Esta ley entrará en vigencia una vez sea promulgada y publicada, de conformidad con la Constitución de la República y transcurridos los plazos dispuestos por el Código Civil de la República Dominicana.

**DADA...**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name.

**Alexis Victoria Yeb**  
Senador de la República  
María Trinidad Sánchez