



# FINJUS

International Mailing Address  
EPS A-2299  
P.O. Box 02-5256  
Miami, FL 33102-5256

## Fundación Institucionalidad y Justicia, Inc.



13 de noviembre de 2019

Señor:

**Reinaldo Pared Pérez**

**Presidente del Senado de la República Dominicana**

**Congreso Nacional de la República Dominicana**

**Su despacho.-**

Atención:

**Arístides Victoria Yeb**

**Presidente de la Comisión Permanente de Justicia y Derechos Humanos**

**Referencia:** Proyecto de ley general de alquileres de bienes inmuebles.

Honorables Senadores:

Nos complace transmitirles el saludo muy cortés del Consejo de Directores de la Fundación Institucionalidad y Justicia, Inc. (FINJUS) y mío propio, en ocasión de hacer llegar a ustedes los comentarios de la institución sobre el proyecto de Ley general de alquileres de bienes inmuebles que cursa en el Senado para su discusión.

Con el ánimo de seguir contribuyendo a la ponderación y análisis que dicho proyecto de Ley merecerá en este honorable Senado, nos permitimos realizar algunas consideraciones tomando de base el ejercicio comparativo que, en su momento se realizó respecto al contenido de esta iniciativa que se discutió en la Cámara de Diputados.

Respecto a nuestras sugerencias iniciales, se indicaba la importancia de dar un tratamiento jurídico diferenciado a los alquileres destinados para viviendas de aquellos que su objeto recaía en un local comercial en razón de que el contenido de una normativa de esta naturaleza

- No se indicó límite en cuanto al porcentaje de recargo por el no depósito del Banco Agrícola, lo cual, para el caso de negocios con objeto de locales comerciales pudiese devenir una problemática.
- Si bien el proyecto indica que la ejecutoriedad de la sentencia de desalojo pueda ser evadida con el depósito del duplo de las condenaciones solamente ante un eventual recurso de casación, consideramos más efectivo si pudiese garantizar los posibles montos adeudados desde la sentencia de primer grado ante un eventual recurso de apelación.

En todo caso, reiteramos nuestra sugerencia de que se pondere la creación de un "Comité técnico interinstitucional" para la revisión y consenso de este Proyecto que realice un estudio a profundidad con el fin de lograr una norma que logre los siguientes objetivos:

- a) actualizar a la realidad la legislación en materia de alquileres de viviendas.
- b) dotar de referentes legales seguros, regulando los procesos más importantes del contrato de alquiler y garantizando el ejercicio efectivo del derecho de propiedad y de los derechos de los inquilinos.
- c) establecer mecanismos más efectivos para los procesos de desalojo, siempre garantizando el respeto a los derechos de las partes.
- d) propiciar un verdadero clima de seguridad jurídica, que permita fomentar la inversión en viviendas para aumentar la calidad y cantidad de oferta inmobiliaria para que los ciudadanos puedan acceder a viviendas dignas a un menor precio.

Agradecemos muy sinceramente su atención y aprovechamos la ocasión para manifestarle nuestra alta consideración y saludos.

Muy atentamente,

  
**Dr. Servio Tulio Castaños Guzmán**  
**Vicepresidente Ejecutivo de FINJUS.**

