

## MATRIZ DE ESTUDIO

### PROYECTO DE LEY DE ALQUILERES DE BIENES INMUEBLES Y DESAHUCIOS---

*Aprobado en la Cámara de Diputados. 24 de mayo 2023--*

Proyecto de Ley	Observación/comentarios	Texto sugerido
<b>Considerando primero:</b> Que la legislación en materia de alquiler de bienes inmuebles está dispersa y contiene aspectos obsoletos y de no aplicabilidad en el tiempo actual, por lo que es necesario una actualización y concentración de toda la materia en un solo texto legal, a fin de adecuarla a las nuevas condiciones de la economía y otorgar la seguridad jurídica necesaria para las partes intervinientes en la relación de inquilinato;		
<b>Considerando segundo:</b> Que se debe estimular la participación de la inversión privada nacional y extranjera en la construcción masiva de desarrollos inmobiliarios para ser destinados al alquiler mediante un marco legal que preserve los derechos de las personas intervinientes;		
<b>Considerando tercero:</b> Que los depósitos de alquiler de inmuebles recibidos por el Banco Agrícola de la República Dominicana, en cumplimiento de la legislación vigente, son destinados al financiamiento de la actividad agropecuaria;		
<b>Considerando cuarto:</b> Que la República Dominicana demanda de una legislación sobre arrendamientos de inmuebles que responda a la realidad social y económica		

<p>que vive la sociedad dominicana como consecuencia de los cambios que se han producido en la oferta y la demanda de viviendas en las últimas tres décadas.</p>		
<p><b>Vista:</b> La Constitución de la República; Visto: El Decreto-Ley No. 2213, del 17 de abril de 1884, del C. N. sancionando el Código Civil de la República;</p> <p><b>Visto:</b> El Decreto-Ley No. 2214, del 17 de abril de 1884, del C. N. sancionando el Código de Procedimiento Civil de la República;</p> <p><b>Vista:</b> La Ley No.4314, del 22 de octubre de 1955, que regula la prestación, aplicación y devaluación de los valores exigidos en los depósitos por los dueños de casas a sus inquilinos, modificada por la Ley No.17-88, del 5 de febrero de 198 8;</p> <p><b>Vista:</b> La Ley No.481, del 7 de marzo de 1973, de Incentivo a la Industria de la Construcción;</p> <p><b>Visto:</b> El Decreto No.4807, del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios.</p>		
<p style="text-align: center;"><b>HA DADO LA SIGUIENTE LEY: CAPÍTULO I DEL OBJETO Y DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN</b></p>		

<p><b>Artículo 1.- Objeto.</b> La presente ley tiene por objeto dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el alquiler de bienes inmuebles que se destinen a vivienda o a usos distintos de este.</p>	<p>Sugerimos eliminar de la disposición del mismo la parte in fine <u>y enfocar sólo su contenido a viviendas</u>. En ese sentido se propone agregar a la denominación de la propuesta legislativa esa delimitación quedando de la siguiente manera: <u>Ley general de alquileres de bienes inmuebles destinados a vivienda familiar</u>.</p> <p>El régimen de alquileres relativo a otros usos, tales como actividades comerciales (locales), industriales, turísticas (alquileres de corta estadía), debería estar solo basado en el derecho civil y al principio de libre voluntad de las partes.</p> <p>Somos de opinión que el sistema de alquileres que se plantea en la iniciativa propuesta, deviene en un protocolo burocrático que pudiera afectar el sector productivo y perjudicar la inversión.</p> <p>Sugerimos definir el alcance del término “vivienda” conforme los preceptos constitucionales para evitar interpretaciones y confusiones en la aplicación de la ley, entendiéndose como tal el lugar principal de morada fija usada para la convivencia y residencia familiar o personal.</p>	<p><i>Artículo 1.- Objeto. La presente ley tiene por objeto dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el alquiler de bienes inmuebles que se destinen a vivienda familiar. <del>o a usos distintos de este.</del></i></p>
<p><b>Artículo 2.- Ámbito de aplicación.</b> Esta ley rige para todo contrato, escrito o verbal, de</p>	<p>Sugerimos eliminar las menciones relativas a las otras tipologías de alquileres distintos</p>	<p><i>Artículo 2.- Ámbito de aplicación. Esta ley rige para todo contrato escrito <del>o verbal</del> de</i></p>

<p>alquiler de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos.</p>	<p>de la vivienda, por las razones antes comentadas.</p> <p>Consideramos que en los casos de contratos verbales no se podrá cumplir con las formalidades de registro y depósitos requeridos por el presente proyecto.</p>	<p><i>alquiler de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen exclusivamente a la vivienda <del>o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos.</del></i></p>
<p><b>Párrafo.</b> Se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código Civil, en tanto no contravengan lo dispuesto en la presente ley.</p>		
<p><b>Artículo 3.- Excepciones.</b> Quedan fuera del ámbito de aplicación de la presente ley el alquiler de:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Los terrenos urbanos y suburbanos no mejorado;</li> <li>2) Las fincas rurales;</li> <li>3) Las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente;</li> <li>4) Las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias o con ocasión de festividades;</li> <li>5) Los parques o empresas de zonas francas que operan bajo la Ley No.8- 90;</li> <li>6) Los arrendamientos de inmuebles por corta o larga estadía destinados a visitantes</li> </ol>	<p>Sugerimos adicionar a este Artículo de forma puntual los aspectos anteriormente citados, para mayor claridad del texto de la ley.</p>	<p><i>Artículo 3.- Excepciones. Quedan fuera del ámbito de aplicación de la presente ley el alquiler de:</i></p> <p><i>6) Locales para prestación de servicios profesionales, técnicos, asistenciales, culturales, docentes, recreativos o a actividades y servicios públicos.</i></p>

<p>y usuarios de proyectos turísticos inmobiliarios;</p> <p>7) Alquiler de estacionamientos;</p> <p>8) Espacios publicitarios;</p> <p>9) Los bienes del Estado dados en alquiler o arrendamiento.</p> <p>10) Cualquier actividad comercial regida por ley especial.</p>		
<p><b>Artículo 4.- Destino ilegal.</b> El destino para el cual se alquila un inmueble no puede ser contrario a las leyes ni atentar contra la seguridad, la salud, el bienestar o la tranquilidad pública y las buenas costumbres.</p>	<p>Sugerimos sustituir la palabra “destino” por “propósito” ya que la misma se presta a confusión cuando se lee el artículo.</p>	<p><i>Artículo 4.- <del>Destino</del> Propósito ilegal. El <del>destino propósito</del> para el cual se alquila un inmueble no puede ser contrario a las leyes ni atentar contra la seguridad, la salud, el bienestar o la tranquilidad pública y las buenas costumbres.</i></p>
<p><b>CAPÍTULO II DE LA DEFINICIÓN Y DEL CONTENIDO DE LOS CONTRATOS</b></p> <p><b>Artículo 5.- Contrato de alquiler.</b> El contrato de alquiler es el acto mediante el cual dos partes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso y goce temporal de un bien inmueble, y otra, a pagar un precio cierto y determinado. Quien cede el uso y goce del bien inmueble se denomina propietario o encargado, y el que paga el precio, inquilino. El precio se llama alquiler o renta.</p>	<p>Sugerimos sustituir el término “encargado” por “representante” ya que en la práctica y de forma común se le llama en cargado a personas que llevan tareas específicas en la conversación y mantenimiento del inmueble o vivienda, no así a un apoderado y representante del propietario, y para continuar la misma terminología usada en el proyecto.</p> <p>A su vez, debe completarse la primera oración a los fines de que se entiendan las obligaciones recíprocas de las partes.</p>	<p><i>Artículo 5.- Contrato de alquiler. El contrato de alquiler es el acto mediante el cual dos partes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso y goce temporal de un bien inmueble, y otra, a pagar un precio cierto y determinado <del>por el uso y goce temporal del bien inmueble</del>. Quien cede el uso y goce del bien inmueble se denomina propietario o <del>encargado representante</del>, y el que paga el precio, inquilino. El precio se llama alquiler o renta.</i></p>

<b>Artículo 6.- Facultad de dar.</b> Pueden dar en alquiler el propietario y quien actúe en el ejercicio de un poder especial, o de una facultad legalmente conferida por autoridad competente.		
<b>Párrafo.</b> - La persona propietaria de un bien inmueble indiviso no puede alquilarlo sin el consentimiento de los demás copropietarios. El incumplimiento de esta disposición producirá la nulidad del contrato, con derecho a la reparación por daños y perjuicios.		
<b>Artículo 7.- Facultad de recibir.</b> Puede tomar en alquiler toda persona que posea capacidad jurídica o esté legalmente representado.		
<b>Artículo 8.- Contenido del contrato.</b> Los contratos de alquiler contendrán, por lo menos, las estipulaciones siguientes:  1) Generales del propietario y del inquilino o de sus representantes legales debidamente apoderados;  2) Dirección del inmueble objeto del contrato;  3) Descripción detallada del inmueble alquilado y sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al alquiler, el estado de conservación de los bienes y, en su caso, los	En cuanto al numeral 5, sugerimos la modificación para continuar con la misma terminología propuesta para el proyecto.	<i>Artículo 8.- Contenido del contrato. Los contratos de alquiler contendrán, por lo menos, las estipulaciones siguientes:  1) Generales del propietario y del inquilino o de sus representantes legales debidamente apoderados;  2) Dirección del inmueble objeto del contrato;  3) Descripción detallada del inmueble alquilado y sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al alquiler, el estado de conservación de los bienes y, en su caso, los</i>

<p>vicios o defectos que acompañan al inmueble;</p> <p>4) Descripción individualizada de los muebles, si los hubiere, que las partes convengan incluir en la contratación, con sus características, numeración, estado de conservación y cualquier otro signo útil para identificarlos;</p> <p>5) Mención expresa del destino específico al que se dedicará el inmueble alquilado;</p> <p>6) Monto del precio del alquiler, lugar donde se pagará y forma de pago;</p> <p>7) Fecha de término del contrato de alquiler;</p> <p>8) Domicilio de elección que las partes señalan para las notificaciones;</p> <p>9) Fecha del contrato;</p> <p>10) Legalización de firmas por un Notario Público del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble.</p>		<p><i>vicios o defectos conocidos que acompañan al inmueble;</i></p> <p><i>4) Descripción individualizada de los muebles, si los hubiere, que las partes convengan incluir en la contratación, con sus características, numeración, estado de conservación y cualquier otro signo útil para identificarlos;</i></p> <p><i>5) Mención expresa de <b>que el</b> destino específico al que se dedicará el inmueble <b>alquilado será para vivienda</b>;</i></p> <p><i>6) Monto del precio del alquiler, lugar donde se pagará y forma de pago;</i></p> <p><i>7) Fecha de término del contrato de alquiler;</i></p> <p><i>8) Domicilio de elección que las partes señalan para las notificaciones;</i></p> <p><i>9) Fecha del contrato;</i></p> <p><i>10) Legalización de firmas por un Notario Público del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble.</i></p>
<p><b>Artículo 9.- Determinación de la renta.</b> La renta será la que libremente estipulen las partes. El pago de la renta será por períodos de un mes, salvo pacto en contrario. El pago</p>		

<p>se efectuará en el lugar y mediante el procedimiento que acuerden las partes.</p>		
<p><b>Párrafo.</b> - El propietario se obliga a entregar al inquilino un recibo de pago, salvo que se haya pactado utilizar otros procedimientos para acreditar, de forma fehaciente, el cumplimiento efectivo de la obligación del inquilino.</p>		
<p><b>Artículo 10.- Pago de alquiler en moneda extranjera.</b> En los contratos de alquiler en los que las partes hayan pactado la renta en moneda extranjera, el inquilino tendrá la opción de cancelar el pago de la renta por su equivalente en moneda nacional, conforme a la tasa de cambio establecida por el Banco Central de la República Dominicana, a la fecha en que se realiza.</p>	<p>Comentario de forma para claridad del texto.</p>	<p><i>Artículo 10.- Pago de alquiler en moneda extranjera. En los contratos de alquiler en los que las partes hayan pactado la renta en moneda extranjera, el inquilino tendrá la opción de ejecutar el pago de la renta por su equivalente en moneda nacional, conforme a la tasa de cambio establecida por el Banco Central de la República Dominicana, a la fecha en que se realiza <b>el pago.</b></i></p>
<p><b>Párrafo I.-</b> En ningún caso podrá el propietario exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta, salvo acuerdo de las partes.</p>		
<p><b>Párrafo II.-</b> Cuando deba pagarse una comisión inmobiliaria por concepto de alquiler, la responsabilidad de su liquidación corresponderá al propietario o su representante legal, siempre que este haya contratado la gestión de corretaje.</p>		
<p><b>Artículo 11.- Reajuste del precio.</b> El reajuste del precio de la vivienda estará sujeto al acuerdo entre las partes.</p>		
<p><b>Párrafo.-</b> En caso de que las partes no estipularon el tiempo ni el monto en el que</p>		



<p>se hará el reajuste del precio de la vivienda se tomara como referencia la tasa de inflación actualizada del momento, reportado por el Banco Central.</p>		
<p><b>Artículo 12.- Plazo de alquiler.</b> El plazo de alquiler será determinado por las partes. Este plazo se estipulará en el contrato y se prorrogará de forma automática cuando las partes no hayan manifestado su voluntad de no renovarlo dentro de los plazos que les confiere esta ley.</p>	<p>Entendemos que se deberá considerar de forma inicial los plazos pactados entre las partes en el contrato.</p>	<p>Artículo 12.- Plazo de alquiler. El plazo de alquiler será determinado por las partes. Este plazo se estipulará en el contrato y se prorrogará de forma automática cuando las partes no hayan manifestado su voluntad de no renovarlo dentro de los plazos <b>establecidos en el contrato</b> o los que les confiere esta ley.</p>
<p><b>Párrafo I.-</b> En caso de prórroga del contrato por acuerdo entre las partes será por un nuevo periodo de un año, cualquiera que sea el plazo inicial del contrato o el destine del inmueble, y quedaran vigentes todas las estipulaciones del contrato inicial y cualquier otra cláusula que quisieran agregar, salvo las cláusulas que involucren a terceros en calidad de fiadores.</p>	<p>El Párrafo de este Artículo sugiere que el contrato ha sido convenido por el término de un año, lo cual contradice la parte central del Artículo, que dispone que el plazo será el convenido entre las partes. Por dicha razón, sugerimos modificar el Párrafo, conforme sugerido debajo.</p>	
<p><b>Párrafo II.-</b> Sin perjuicio de la prórroga acordada, las partes podrán convenir en modificar las cláusulas del contrato.</p>		
<p><b>CAPÍTULO III DE LAS CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO</b>  <b>Artículo 13.- Terminación del contrato.</b> El contrato de alquiler de inmuebles termina por la:</p> <p>1) Llegada del término convenido, o a falta de término, por la denuncia de una de las partes;</p>		

<p>2) Pérdida del inmueble alquilado;</p> <p>3) Falta del propietario o el inquilino de cumplir sus obligaciones;</p> <p>4) Cuando el bien alquilado se utilice para la comisión de delito, al margen de los fines del contrato.</p>		
<p><b>Párrafo.</b> - Cuando la causa de terminación se produzca por la causal del numeral 2), de este artículo, subsistirán las deudas y créditos que se hayan generado hasta el momento de la pérdida del inmueble alquilado, y su liquidación será responsabilidad a quien corresponda.</p>	<p>El escenario del numeral 2) no es el único en el cual subsiste la obligación de pago de las deudas y créditos generados hasta la fecha de la terminación.</p> <p>Sugerimos eliminar este texto y que opere de común acuerdo entre las partes.</p>	<p><i>ELIMINAR</i></p>
<p><b>Artículo 14.- Terminación del contrato por el inquilino.</b> El contrato de alquiler puede terminar cuando el inquilino avisa al propietario con un mes de anticipación su voluntad de terminarlo. La terminación del contrato no altera las responsabilidades de las partes en cuanto a los demás derechos y obligaciones nacidos del alquiler.</p>	<p>Comentario de forma para claridad del texto.</p>	<p><i>Artículo 14.- Terminación del contrato por el inquilino. El contrato de alquiler puede terminar cuando el inquilino avisa al propietario con <b>por lo menos</b> un mes de anticipación su voluntad de terminarlo. La terminación del contrato no altera las responsabilidades de las partes en cuanto a los demás derechos y obligaciones nacidos del alquiler.</i></p>
<p><b>Párrafo.</b> - En caso de rescisión unilateral del contrato por el inquilino antes del término estipulado, este quedará obligado a pagar al propietario el veinte por ciento del precio del alquiler durante el tiempo restante para el vencimiento del contrato.</p>		

<p><b>Artículo 15.- Terminación y renovación del contrato por el propietario.</b> Cuando el propietario decida no renovar, avisará al inquilino seis meses antes del término del mismo, si el inmueble estuviera ocupado con algún establecimiento comercial o industrial, y de tres meses si no fuere ese el caso.</p>	<p>Sugerimos eliminar las menciones relativas a locales comerciales o industriales, por las razones más arriba comentadas. Consideramos que la obligación de notificar seis meses previos a la terminación del contrato es un plazo muy extenso. Asimismo, recomendamos otorgar al propietario la posibilidad de rescindir de manera anticipada el contrato, si se ha producido incumplimiento del inquilino.</p>	<p><i>Artículo 15.- Terminación y renovación del contrato por el propietario. Cuando el propietario decida no renovar, avisará al inquilino <del>seis meses antes del término del mismo, si el inmueble estuviera ocupado con algún establecimiento comercial o industrial, y de tres meses si no fuere ese el caso.</del> El propietario no podrá rescindir el contrato antes del término acordado con el inquilino, salvo incumplimiento del contrato por parte del inquilino o por las causales pactadas de común acuerdo entre las partes.</i></p>
<p><b>Párrafo.</b> - La terminación del contrato por la manifiesta voluntad del propietario de no renovarlo no conlleva trámite judicial alguno, por lo que este solo queda obligado a notificar el plazo establecido en la parte capital de este artículo, según el destino del inmueble alquilado.</p>	<p>Sugerimos eliminar las menciones relativas a locales comerciales o industriales, por las razones más arriba comentadas.</p>	<p><i>Párrafo. - La terminación del contrato por la manifiesta voluntad del propietario de no renovarlo no conlleva trámite judicial alguno, por lo que este solo queda obligado a notificar el plazo establecido en la parte capital de este artículo. <del>,según el destino del inmueble alquilado.</del></i></p>
<p><b>Artículo 16.- Muerte del inquilino.</b> En caso de muerte del inquilino pueden subrogarse de pleno derecho, y hasta la vigencia del contrato, las personas siguientes, sin que se precise del trámite sucesorio y en el orden de prelación que se indica:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) El cónyuge del inquilino que al momento de su muerte viviera en el inmueble con él;</li> <li>2) La persona que haya mantenido con el inquilino una relación marital de hecho;</li> </ol>		

<p>3) Los descendientes del inquilino que al momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante en el inmueble alquilado;</p> <p>4) Los ascendientes del inquilino que hayan convivido habitualmente con él en el inmueble alquilado;</p> <p>5) Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien haya asumido las responsabilidades económicas del hogar.</p>		
<p><b>Párrafo I.-</b> El propietario podrá invocar la resolución del contrato si en el plazo de treinta días no se le notifica el hecho del fallecimiento del inquilino, acompañando certificación de la defunción y la prueba de identidad y del derecho del subrogado.</p>		
<p><b>Párrafo II.-</b> Si en el momento de fallecer el inquilino no existe ninguna de las personas citadas en los incisos de la parte capital del presente artículo, el alquiler quedará extinguido y el propietario podrá tomar posesión del inmueble alquilado sin ninguna formalidad. Si hubiere bienes muebles del inquilino, estos serán inventariados en presencia del juez de paz, quien autorizará su depósito donde corresponda.</p>		

<p><b>Artículo 17.- Nulidad de matrimonio, divorcio o separación judicial.</b> En los casos de nulidad de matrimonio, divorcio o separación judicial, a menos que haya otro acuerdo entre el propietario y los cónyuges, el juez que tramite el proceso determinará cuál de ellos continuará con todos los derechos y obligaciones del contrato de alquiler.</p>		
<p><b>Párrafo.</b> - En caso de subrogación, el interesado deberá notificar la decisión judicial recaída al propietario, dentro de los treinta días siguientes a la firmeza de la sentencia, acompañando certificación de la resolución judicial. La falta de notificación facultará al propietario para invocar la resolución del contrato</p>		
<p><b>Artículo 18.- Desvinculación del hogar.</b> Si el inquilino se desvincula de hecho del inmueble alquilado, esto no lo liberará de las obligaciones contractuales hasta el término estipulado, el cónyuge continuará habitando la vivienda en condición de inquilino. Para que la subrogación del alquiler se opere en favor del cónyuge, basta que continúe en la ocupación de la vivienda y cumpla con las estipulaciones del contrato.</p>		
<p><b>Párrafo.</b> - Iguales derechos posee la persona que ha mantenido una relación marital de hecho o convivido maritalmente con el inquilino.</p>	<p>De conformidad con la jurisprudencia y la constitución la relación marital de hecho exige ciertas formalidades para que puedan ser oponibles a terceros.</p>	<p><b>Párrafo.</b> - <i>Iguales derechos posee la persona que ha mantenido una relación marital de hecho <b>debidamente demostrada.</b> <del>e convivido maritalmente con el inquilino.</del></i></p>

<p align="center"><b>CAPÍTULO IV DE LA PRESTACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS VALORES EN EL INQUILINATO</b></p> <p><b>Artículo 19.- Garantía del pago de alquileres.</b> Los propietarios y encargados de casas, apartamentos, edificios, oficinas y espacios físicos para alquiler en las zonas urbanas y suburbana; o de almacenes, naves industriales y similares, depositarán en el Banco de Reservas de la Republica Dominicana las sumas que exijan a los inquilinos como deposito en el contrato original, para garantizar el pago de los alquileres o el cumplimiento de cualquier otra obligación legal o convencional derivada del contrato.</p>	<p>Sugerimos eliminar las menciones relativas a locales comerciales o industriales, por las razones comentadas en los artículos anteriores.</p> <p>Sugerimos sustituir el término “encargado” por “representante” por considerarlo más específico y para continuar la misma terminología usada en el proyecto</p>	<p><i>Artículo 19.- Garantía del pago de alquileres. Los propietarios y <del>encargados</del> representantes de casas, apartamentos, edificios, oficinas y espacios físicos para alquiler en las zonas urbanas y suburbanas; <del>o de almacenes, naves industriales y similares,</del> depositarán en el Banco de Reservas de la República Dominicana las sumas que exijan a los inquilinos como depósito en el contrato original, para garantizar el pago de los alquileres o el cumplimiento de cualquier otra obligación legal o convencional derivada del contrato.</i></p>
<p><b>Párrafo.</b> - La disposición contenida en la parte capital de este artículo no aplica para los contratos de alquiler de inmuebles cuyo precio no supere el valor de un salario mínimo del sector público.</p>		
<p><b>Artículo 20.- Plazo de entrega de la garantía.</b> Los propietarios o sus representantes depositarán en el Banco de Reservas de la República Dominicana las sumas entregadas por los inquilinos por el concepto que se indica en el artículo 19, junto con un original del contrato de alquiler, en un plazo no mayor de treinta días a partir de la entrada en vigencia. El Banco de Reservas de la Republica Dominicana llevara su registro de los contratos depositados.</p>		

<p><b>Párrafo I.-</b> El Banco de Reservas de la Republica Dominicana remitirá una copia del contrato de alquiler al Ayuntamiento correspondiente al domicilio del inmueble.</p>		
<p><b>Párrafo II.-</b> Para recibir el pago de la garantía deberá estar depositada una copia del contrato ante el Ayuntamiento correspondiente del domicilio del inmueble.</p>		
<p><b>Párrafo III. -</b> De no efectuarse el depósito en el plazo indicado en este artículo, el propietario pagará un recargo de un veinte por ciento por cada mes de retraso durante los primeros cinco meses, y un uno por ciento, a partir del sexto mes hasta tanto haga el registro del contrato. El importe de este recargo será recolectado por el Banco de Reservas de la Republica Dominicana la cual transferirá a un fondo especial para el fomento del desarrollo del Mercado Inmobiliario en cual será administrado por el Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED).</p>		
<p><b>Artículo 21.- Requisitos para devolución de la garantía al inquilino.</b> Tan pronto termine el contrato de alquiler, y le corresponda al propietario la devolución del depósito o de una parte de este, dicho inquilino deberá obtener una certificación del propietario o encargado del inmueble alquilado, de que le puede ser entregado el depósito y, a la vista de dicha certificación, el Banco le entregará la totalidad o la porción que le corresponda, quedando la otra parte a disposición del</p>	<p>Sugerimos sustituir el término “encargado” por “representante” conforme comentarios anteriores y para continuar la misma terminología usada en el proyecto.</p>	<p><b>Artículo 23.- Requisitos para devolución de la garantía al inquilino.</b> Tan pronto termine el contrato de alquiler, y le corresponda al propietario la devolución del depósito o de una parte de este, dicho inquilino deberá obtener una certificación del propietario o <del>encargado</del> representante del inmueble alquilado, de que le puede ser entregado el depósito y, a la vista de dicha certificación, el Banco le entregará la totalidad o la porción que le corresponda, quedando la</p>

<p>propietario o encargado, para sufragar los gastos de reparación que requiera el inmueble por causa imputable al inquilino.</p>		<p>otra parte a disposición del propietario o <del>encargado</del> representante, para sufragar los gastos de reparación que requiera el inmueble por causa imputable al inquilino.</p>
<p><b>Párrafo.</b> - Si entre el inquilino y el propietario se suscitaran diferencias para la terminación definitiva del contrato, el inquilino entregará dicho inmueble, mediante comunicación a la oficina más cercana al Banco de Reservas de la Republica Dominicana designado para recibir garantía. Dicha entidad tendrá que notificar al propietario, y en un plazo no mayor de setenta y dos horas procederá conforme lo establece el presente artículo.</p>	<p>Aclaración de forma.</p>	<p><b>Párrafo.</b> - Si entre el inquilino y el propietario se suscitaran diferencias para la terminación definitiva del contrato, el inquilino entregará dicho inmueble, mediante comunicación a la oficina más cercana al Banco de Reservas. designado para recibir garantía. Dicha entidad tendrá que notificar al propietario, y en un plazo no mayor de setenta y dos horas <del>posteriores a la notificación</del> procederá conforme lo establece el presente artículo.</p>
<p><b>Artículo 22.- Resolución de conflictos por el depósito.</b> Las dificultades que se originen por la devolución del depósito serán resueltas en primera instancia, por los juzgados de paz de la jurisdicción a la cual corresponda el inmueble.</p>		
<p><b>Artículo 23.- Acumulación y liquidación de intereses.</b> El Banco de Reservas de la República Dominicana pagará un interés por las sumas recibidas en depósitos, a una tasa similar a la establecida para las cuentas de ahorro; interés que se sumará al depósito inicial.</p>		
<p><b>Artículo 24.- Exención de impuestos o derechos.</b> El depósito, su devolución y todos los procedimientos que se relacionen con las disposiciones de la presente ley, estarán</p>		



exceptuados del pago de toda clase de impuestos o derechos.		
<p><b>CAPÍTULO V DE LAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO</b></p> <p><b>Artículo 25.- Obligaciones de los propietarios.</b> Los propietarios de inmuebles destinados al alquiler, aunque no exista pacto expreso, están en la obligación de:</p> <p>1) Garantizar la legitimidad de su derecho y el uso y goce pacífico del inmueble por todo el tiempo del contrato;</p> <p>2) Entregar al inquilino el inmueble objeto del alquiler con sus instalaciones, servicios, accesorios, espacios sin construir y muebles, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, según el contrato; excepto si, en el contrato, el inquilino asume la obligación de restaurar el inmueble en mal estado;</p> <p>3) No perturbar, de hecho ni de derecho, al inquilino; tampoco estorbar de manera alguna, el uso y goce del inmueble alquilado, de no ser por reparaciones urgentes o necesarias;</p> <p>4) Las demás obligaciones establecidas en esta ley o en el contrato de alquiler.</p>	Aclaración de forma.	<p><b>CAPÍTULO V DE LAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO</b></p> <p><b>Artículo 27.- Obligaciones de los propietarios.</b> Los propietarios de inmuebles destinados al alquiler, aunque no exista pacto expreso, están en la obligación de:</p> <p>1) Garantizar la legitimidad de su derecho y el uso y goce pacífico del inmueble por todo el tiempo del contrato;</p> <p>2) Entregar al inquilino el inmueble objeto del alquiler con sus instalaciones, servicios, accesorios, espacios sin construir y muebles, <i>éste último en caso de que apliquen</i>, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, según el contrato; excepto si, en el contrato, el inquilino asume la obligación de restaurar el inmueble en mal estado;</p> <p>3) No perturbar, de hecho ni de derecho, al inquilino; tampoco estorbar de manera alguna, el uso y goce del inmueble alquilado, de no ser por reparaciones urgentes o necesarias;</p> <p>4) Las demás obligaciones establecidas en esta ley o en el contrato de alquiler.</p>
<b>Párrafo.</b> - El propietario no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por	Aclaración de forma.	<b>Párrafo.</b> - El propietario no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por

daños o deterioros causados por los inquilinos.		daños o deterioros causados por <del>les</del> <i>inquilinos el inquilino.</i>
<b>Artículo 26.- Reparaciones necesarias.</b> Sin derecho a elevar por ello la renta, el propietario está obligado a reparar cuanto sea necesario, a fin de conservar el inmueble en buen estado para el uso al que ha sido destinado, a menos que el deterioro sea imputable al inquilino o que, por esta ley o convenio, le corresponda repararlo al inquilino. El inquilino comunicará de inmediato al propietario la urgencia de efectuar las reparaciones necesarias para evitar daños mayores al inmueble en un plazo máximo de 5 días.		
<b>Artículo 27.- Mejoras y reparaciones del inquilino.</b> Las mejoras y las reparaciones autorizadas y realizadas por el inquilino quedarán en beneficio del propietario, salvo pacto expreso en contrario.		
<b>Artículo 28.- Molestias por reparaciones.</b> El inquilino debe tolerar las molestias que le ocasionen las reparaciones a cargo del propietario. Cuando interrumpen el uso y goce del inmueble, en todo o en parte; cuando dichas reparaciones resulten racionalmente imposibles de soportar, el inquilino puede, según las circunstancias, invocar la rescisión del contrato.	El término “debe tolerar las molestias” de las reparaciones a cargo del propietario es muy amplio y puede traer consecuencias negativas para el inquilino si el propietario abusa de esta disposición.	<b>Artículo 30.- Molestias por reparaciones.</b> <i>El inquilino debe tolerar las molestias que le ocasionen las reparaciones a cargo del propietario. Cuando interrumpen el uso y goce del inmueble, en todo o en parte; cuando dichas reparaciones resulten racionalmente imposibles de soportar, el inquilino puede, según las circunstancias, invocar la rescisión del contrato, <del>sin</del> <i>responsabilidad para el inquilino.</i></i>
<b>Párrafo.</b> - Si por causa de reparación el inquilino se ve obligado a abandonar el inmueble concluida esta, el propietario	Sugerimos eliminar	<b>ELIMINAR</b>

<p>estará obligado a entregarlo al inquilino en las mismas condiciones del contrato.</p>		
<p><b>Artículo 29.- Caso fortuito o fuerza mayor.</b> Si durante la vigencia del contrato de alquiler, el inmueble alquilado se pierde o es destruido en su totalidad o en su parte principal por caso fortuito o por fuerza mayor, el inquilino podrá pedir la rescisión del contrato.</p>		
<p><b>Párrafo.</b> - Si la destrucción es parcial, pero el inmueble se encuentra en condiciones apropiadas para su destino, corresponderá al propietario su reparación sin derecho a incrementar el precio de alquiler durante la vigencia del contrato.</p>	<p>Si el caso fortuito es imputable a negligencias del inquilino como un incendio estos deben de asumir la responsabilidad de reparación del deterioro</p>	<p><b>Párrafo.</b> - Si la destrucción es parcial, pero el inmueble se encuentra en condiciones apropiadas para su destino, <i>sin que los casos fortuitos resulten como una negligencia del inquilino</i>, corresponderá al propietario su reparación sin derecho a incrementar el precio de alquiler durante la vigencia del contrato.</p>
<p><b>Artículo 30.- Oferta pública de alquileres.</b> Los avisos de prensa o de cualquier otro medio de publicidad, a través de los cuales se ofrezcan inmuebles en alquiler, tendrán carácter de oferta pública. En consecuencia, el oferente queda obligado a cumplir con los términos de la oferta y a no revocarla sin justa causa.</p>	<p>Resulta como una limitación que deja desprotegido el derecho del propietario tras la evaluación del historial crediticio del inquilino o de las referencias que se validen por lo que este artículo, debe limitarse a la oferta en los aspectos económicos de la misma.</p>	<p><b>Artículo 32.- Oferta pública de alquileres.</b> Los avisos de prensa o de cualquier otro medio de publicidad, a través de los cuales se ofrezcan inmuebles en alquiler, tendrán carácter de oferta <i>pública</i>. En consecuencia, el oferente queda obligado a cumplir con <i>términos los montos</i> de la oferta y a no revocarla sin justa causa.</p>
<p><b>Artículo 31.- Prohibiciones.</b> Queda prohibido establecer como condiciones:</p> <p>1) Se exija como condición para el alquiler de viviendas la condición de no tener niños, la de ser extranjero o establecer discriminaciones relativas a la etnia, sexo,</p>		

<p>credo, condición social u otras formas de discriminación;</p> <p>2) Quienes solicitaren viviendas, expresen los señalamientos indicados en el literal que antecede;</p> <p>3) Su texto contenga expresiones que violen o inciten a la infracción de las disposiciones legales sobre la materia.</p>		
<p><b>Artículo 32.- Cambio de propietario del inmueble.</b> Si durante la relación de inquilinato, por cualquier causa, el inmueble alquilado pasare a ser propiedad de una persona distinta del propietario original, el nuevo propietario estará obligado a respetar la relación contractual en los mismos términos pactados, y las acciones relativas a la terminación del alquiler sobre el inmueble solo podrán tramitarse conforme a las disposiciones contenidas en la presente ley.</p>		
<p><b>CAPITULO VI DE LAS OBLIGACIONES DEL INQUILINO</b></p> <p><b>Artículo 33.- Obligaciones de los inquilinos.</b> Son obligaciones del inquilino:</p> <p>1) Pagar el precio del alquiler en la fecha convenida;</p> <p>2) Dar al inmueble alquilado el uso, exclusivamente, convenido en el contrato;</p> <p>3) Conservar el inmueble alquilado en buen estado;</p>		

<p>4) No realizar modificaciones que alteren la distribución del inmueble alquilado;  5) Restituir el inmueble al propietario o representante legal al final del contrato;  6) Acatar las disposiciones legales o reglamentarias aplicables al uso del inmueble o la actividad a la que se destina;  7) Las demás que se indican en esta ley o el contrato de alquiler.</p>		
<p><b>Artículo 34.- Prohibición de subalquilar.</b> Es nulo el subalquiler realizado sin la autorización expresa y escrita del propietario. Los infractores de esta disposición incurrirán en las sanciones previstas en la presente ley, sin perjuicio del derecho que asiste al propietario de invocar la terminación del contrato sin ninguna formalidad. Tampoco podrá cederlo a título gratuito o por simple tolerancia.</p>		
<p><b>Artículo 35.- Destino del inmueble.</b> Según el contrato de alquiler, el inquilino no puede cambiar la actividad para la que se destina el inmueble. El inquilino debe limitarse al uso y goce estipulados, salvo autorización escrita del propietario.</p>		
<p><b>Párrafo I.-</b> A falta de estipulación expresa en el contrato, el destino del inmueble será el mismo para el cual ha servido antes o el que le corresponda, según su propia naturaleza.</p>	<p>Sugerimos eliminar conforme a los fines y alcance del presente proyecto.</p>	<p><del><b>Párrafo I.-</b> A falta de estipulación expresa en el contrato, el destino del inmueble será el mismo para el cual ha servido antes o el que le corresponda, según su propia naturaleza.</del></p>
<p><b>Párrafo II.-</b> El cambio de destino del inmueble alquilado, que el propietario no haya autorizado en forma escrita, aunque a</p>	<p>Sugerimos agregar términos de consecuencia a esta violación.</p>	<p><b>Párrafo II.-</b> El cambio de destino del inmueble alquilado, que el propietario no haya autorizado en forma escrita, aunque a él no le traiga perjuicio, lo faculta para</p>

<p>él no le traiga perjuicio, lo faculta para invocar la disolución del contrato.</p>		<p><i>invocar la disolución del contrato, sin responsabilidad para el propietario, facultándole al mismo a exigir los montos indemnizatorios que correspondan.</i></p>
<p><b>Artículo 36.- Deber de conservar el inmueble.</b> El inquilino debe conservar el inmueble en buen estado y responder por todo daño o deterioro que se cause por su falta, culpa, negligencia o por la acción u omisión de las personas que habitan con él, sus familiares, trabajadores, clientes, huéspedes y visitantes.</p>		
<p><b>Artículo 37.- Daños y deterioros.</b> Corresponde al inquilino reparar los daños y los deterioros causados por las personas que habitan o visitan el inmueble.</p>		
<p><b>Artículo 38.- Deber del inquilino de avisar.</b> Al inquilino le atañe informar al propietario de los vicios o defectos graves que descubra en el inmueble alquilado, a partir de los cinco días de tomar conocimiento de estos.</p>		
<p><b>Párrafo I.-</b> El inquilino pondrá en conocimiento del propietario, en el menor tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa por parte de terceros.</p>		
<p><b>Párrafo II.-</b> Si, en alguno de los casos previstos en este artículo, el inquilino no avisa oportunamente al propietario y se produce o se agrava el daño o la acción sobre el inmueble, este último podrá invocar la disolución del contrato y demandar indemnización por daños y perjuicios.</p>		

<p><b>CAPÍTULO VII DE LA TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL Y SUSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE SERVICIOS</b></p> <p><b>SECCIÓN I DE LA TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL</b></p> <p><b>Artículo 39.- Principio de legalidad.</b> Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución anticipada de un contrato de alquiler, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, prórroga automática y cualquier otra acción derivada de una relación de inquilinato sobre inmuebles, se sustanciarán y decidirán conforme a las disposiciones contenidas en la presente ley.</p>		
<p><b>Párrafo.</b> - El juzgado de paz del lugar donde se encuentre el inmueble será el tribunal jurisdiccionalmente competente para conocer de las demandas en materia de alquileres.</p>		
<p><b>Artículo 40.- Sentencia en desalojo.</b> Toda sentencia en desalojo dictada por el juez de paz será declarada ejecutoria no obstante cualquier recurso que contra ella se interpusiera. Sin embargo, el inquilino que apele la decisión podrá evadir la ejecutoriedad de la sentencia si probare haber consignado en el Banco de Reservas de la Republica Dominicana el doble del monto de las condenaciones establecidas en la sentencia a apelar.</p>		

	Sugerimos agregar artículo existente en la legislación actual, sobre el proceso.	<i>Los inquilinos que hubieran sido demandados en desahucios por falta de pago de alquileres tendrán oportunidad para cubrir al propietario la totalidad de la suma adeudada, más los gastos legales, hasta el momento en que sea entregado definitivamente el inmueble.</i>
<p><b>Artículo 41.- Otras causas de terminación del contrato.</b> El desahucio de un inquilino podrá demandarse cuando la acción se fundamente en una o más de las causales siguientes:</p> <p>1) Que el inquilino haya dejado de pagar el precio de alquiler correspondiente a dos mensualidades consecutivas;</p> <p>2) Que el inmueble vaya a ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción que ameriten la desocupación;</p> <p>3) En la necesidad que tenga el propietario o su cónyuge de ocupar el inmueble, o por parientes de uno de ellos, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el segundo grado inclusive;</p> <p>4) En el hecho de que el inquilino haya destinado el inmueble a un fin diferente para el cual fue alquilado, sin el consentimiento previo y por escrito del propietario;</p>		



<p>5) Que el inquilino haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el propietario;</p> <p>6) Que el inquilino haya cedido el contrato de alquiler o subalquiler total o parcialmente sin el consentimiento previo y por escrito del propietario.</p>		
<p><b>Párrafo.</b> - La acción en justicia podrá ejercerse por otras causales distintas a las previstas en el presente artículo.</p>		
<p><b>SECCIÓN II DE LA SUSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE SERVICIOS</b></p> <p><b>Artículo 42.- Entrega de recibos por cancelación de servicios.</b> Al término del contrato de alquiler, el inquilino entregará al propietario, o a su representante, copias de los recibos de cancelación de los contratos por servicios de suministro de agua, energía eléctrica, comunicaciones y telecable, vinculados al inmueble alquilado.</p>		
<p><b>Artículo 43.- Contratos de servicios.</b> Las empresas prestadoras de servicios de agua, energía eléctrica, comunicaciones o telecable, no podrán rehusar o negar la solicitud de apertura de nuevos contratos bajo el pretexto de facturas en atraso o contratos no cancelados por parte de propietarios o inquilinos anteriores.</p>		

<p><b>Párrafo.</b> - En atención a que la responsabilidad de cumplimiento de los contratos de servicios descritos en este artículo recae exclusivamente sobre las personas que los suscriben y no sobre el inmueble donde se suministran, corresponde a las empresas prestadoras de dichos servicios perseguir el cobro de los mismos en la persona suscribiente del contrato, sin pretender derivar o exigir esa responsabilidad a los nuevos solicitantes.</p>		
<p style="text-align: center;"><b>CAPÍTULO VIII DE LAS DISPOSICIONES FINALES</b></p> <p><b>Artículo 44.- Derogaciones.</b> Por la presente ley quedan derogadas:</p> <p>1) La Ley No. 4314, del 22 de octubre de 1955, que regula la prestación, aplicación y devolución de los valores exigidos en depósitos por los dueños de casas a sus inquilinos;</p> <p>2) La Ley No.17-88, del 05 de febrero de 1988, que modifica varios artículos de la Ley No.4314, del 22 de octubre del 1955;</p> <p>3) El Decreto No.4807, del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios;</p> <p>4) Todas las demás disposiciones contrarias a la presente ley.</p>		

<p><b>Artículo 45.- Vigencia.</b> La presente ley entrará en vigencia una vez promulgada y publicada, de conformidad con la Constitución, y transcurridos los plazos dispuestos por el Código Civil de la República Dominicana.</p>		
---	--	--