



COMISION ESPECIAL CONFORMADA EN SESION DE FECHA 8- 10-05

PROYECTO: Proyecto Código Civil Reformado
FECHA: Lunes 7 de Noviembre del año 2005
REUNION: No.
HORA : 3:00 PM.-
LUGAR : Salón "Principal" de Comisiones
EXPEDIENTE: 00016-PLO-2002-2006-SE

Senadores Presentes:

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 1. Enriquillo Reyes Ramírez | Presidente |
| 2. Manuel Emilio Ramírez Pérez | |

Senadores Ausentes:

1. Víctor Tomás Méndez
2. Tomás Emilio Durán Garden
3. José Tomás Pérez Vásquez
4. Germán Castro García

Invitados:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| 1. Dr. Víctor Joaquín Castellanos | PUCMM |
| 2. Dra. Margarita Távarez | SCJ |
| 3. Dr. Boanerges Ripley | DETEREL SE |
| 4. Dr. Eladio Miguel Pérez | SCJ |
| 5. Dr. José Antonio Cruceta | |
| 6. Dr. Rafael Luciano Pichardo | SCJ |
| 7. Dr. Manuel Cáceres | |
| 8. Lic. Maxime Talue | Asesor SE |
| 9. Lic. Gregorio Caimares | Asesor SE |
| 10. Lic. George López Hilario | Asesor SE |

El Senador Enriquillo Reyes Ramírez, en calidad de Presidente de la Comisión Especial conformada para estudio y análisis del proyecto de Código Civil Reformado dió inicio a la reunión dando la bienvenida a los presentes; a la vez informó que deben agilizar en el estudio debido a que se tiene la intención de aprobar esta pieza en la presente legislatura. El señor Manuel Cáceres tuvo a su cargo dar lectura a los articulados.

Art. 1709: La locación de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a dejar gozar a la otra una cosa durante cierto tiempo y por un precio determinado que ésta se obliga a pagar.

Art. 1710: La locación de obras es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer una cosa por la otra mediante un precio convenido entre ellas.

Art.1711: Estas dos clases de locación se subdividen, además en muchas especies particulares se llama alquiler el de casas y muebles, arrendamiento el de las haciendas rurales, salario el de trabajo o servicio, aparcería el de los animales cuyo provecho se divide entre el propietario y aquel a quien se les confía. Los jornales de estados o ajustes alzados para ejecutar una obra mediante un precio determinado. Son también locación cuando se suministra el material por la persona que hace la obra. Estas tres últimas clases se sujetan a reglas particulares.

Art.1712: Los arrendamientos de bienes de la Nación, de los Ayuntamientos y establecimientos públicos están sometidos a reglamentos particulares. (modificado)

El Senador Enriquillo Reyes sugirió sustituir la palabra reglamentos por **reglamentaciones**, lo cual fue aprobado.

Capítulo 12 - De la locación de Cosas.-

Art.1713: Se puede alquilar o arrendar cualquier clase de bienes muebles o inmuebles.

Sección I De las reglas comunes a los arrendamientos de Casas y Bienes Rurales

Art. 1714: Se puede arrendar por escrito y verbalmente

Art.1715: Si el arrendamiento verbal no ha recibido todavía ninguna ejecución y una de las partes lo niega no puede recibirse prueba por testigos por muy módico que fuera el precio y aunque se alegue el haber dado señal. El juramento puede sólo deferirse al que niegue el contrato.

Nota: Para este artículo sugieren añadir la palabra arras delante de señal, para que se lea arras o señal, versando así:

Art.1715: Si el arrendamiento verbal no ha recibido todavía ninguna ejecución y una de las partes lo niega no puede recibirse prueba por testigos por muy módico que fuera el precio y aunque se alegue el haber dado **arras o señal**. El juramento puede sólo deferirse al que niegue el contrato.

Art.1716: Cuando haya contestación sobre el precio del arrendamiento verbal cuya ejecución haya empezado y no hubiere ningún recibo será creído el propietario bajo su juramento a menos que el inquilino prefiera pedir la tasación por peritos en cuyo caso los gastos de ésta serán por su cuenta. Si pasase del precio que éste ha declarado.

Art.1717: El inquilino tiene derecho a subarrendar y ceder el arrendamiento a otro en caso de no haberse prohibido esa facultad lo cual puede hacerse por el todo o parte. Esta cláusula es siempre de rigor.

El Senador Enriquillo Reyes comenta que este artículo fue redactado en época atrás pero la práctica y la vida misma ha determinado que casi todos los contratos prohíben el derecho de subalquilar porque eso crea grandes litigios y confrontaciones, por lo que planteó que la regla diga: que el inquilino solamente podrá alquilar o subalquilar cuando así se lo autorice el contrato. Quedando así:

Art. 1717: El arrendatario tendrá el derecho de subarrendar, e incluso ceder su arrendamiento a otro, si esta facultad le ha sido conferida en el contrato. Esta cláusula es siempre de rigor.

Art.1718: Abrogado.

Art.1719: Esta obligado el arrendador por la naturaleza del contrato y sin que haya necesidad de ninguna estipulación particular, primero a entregar al arrendatario la cosa arrendada. Segundo: A conservarla en estado de servicio para el uso para que ha sido alquilado y Tercero: A dejar al arrendatario el disfrute pacifico por el tiempo del arrendamiento, Cuarto: Asegurar igualmente la permanencia y la calidad de la cosa arrendada. **Nota: Sujeto a revisión.**

Art.1720: El arrendador esta obligado a entregar la cosa en buen estado de reparaciones de todo especie, debe hacer en la misma durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias y que no sean las locativas.

Art.1721: Se debe dar garantía al inquilino por todos los vicios y defectos de la cosa arrendada que impidan su uso, aún cuando no los conociese el arrendador en el momento del arriendo. Si de estos vicios o defectos resultase alguna perdida para el inquilino estará obligado el arrendador a indemnizar.

Art.1722: Si durante el arrendamiento se destruye en totalidad la cosa arrendada por caso fortuito, queda aquel rescindido de pleno derecho; si no se destruyere sino en parte, puede el inquilino, según las circunstancias pedir una rebaja en el precio, o aun la rescisión del arrendamiento. En ninguno de los dos casos habrá lugar a indemnización. Nota: agregar luego de la palabra fortuito **o de causa mayor.**

Art. 1723: No puede el arrendador, durante el arrendamiento, cambiar la forma de la cosa arrendada.

Art. 1724: Si durante el arrendamiento tiene necesidad la cosa arrendada de reparaciones urgentes, que no puedan diferirse hasta su terminación, de soportarlos el arrendatario, aunque le causen molestia y aunque se vea privado, mientras se hacen, de una parte de la cosa arrendada. Pero si durasen estas reparaciones más de cuarenta días, se disminuirá el precio del arriendo proporcionalmente al tiempo y a la parte de la cosa arrendada que haya sido privado. Si las reparaciones son de tal naturaleza que hagan inhabitable lo que es de necesidad para el alojamiento del arrendatario y su familia; puede éste resiliar el arrendamiento.

Art.1725: El arrendador no está obligado a responder al arrendatario de la perturbación que un tercero le cause, por vías de hecho, en el goce de la cosa arrendada, sin pretender por otra parte ningún derecho a la misma cosa; sin perjuicio de las reclamaciones que el arrendatario pueda hacer en su propio nombre.

Art.1726: Si por el contrario, el inquilino o arrendatario ha sido molestado en su disfrute, por consecuencia de acción relativa a la propiedad del predio, tiene derecho a una rebaja proporcional en el precio del arrendamiento, si es que ha denunciado aquella perturbación al propietario. Nota: agregar luego de la palabra arrendamiento **urbano o rústico .**

Art.1727: Si los que han cometido las vías de hecho, pretendieren tener algún derecho sobre la cosa arrendada, o si el mismo arrendatario fuese citado judicialmente para el desahucio del todo o parte de la cosa, o para sufrir la carga de una servidumbre, debe citar en garantía al arrendador y quedar fuera de la demanda si lo exige, diciendo el nombre de aquél por quien posee.

Art.1728: El arrendatario esta obligado principalmente:

1º. A usar de la cosa arrendada como buen padre de familia, y con arreglo al destino para que le ha sido dado por el contrato, o el que se deduzca de las circunstancias a falta de convenio; y

2º. A pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos.

Art.1729: Si el inquilino emplea la cosa arrendada en otro uso distinto de aquel a que se destinó, o del cual pudiere resultar un daño para el arrendador, puede éste según las circunstancias hacer rescindir el arriendo. **Nota: Sustituir la palabra rescindir por resiliar.**

Art.1730: Si se hubiere hecho un estado descriptivo de la localidad entre el arrendador y el inquilino, debe éste devolver la cosa en la misma conformidad que la recibió según aquél, exceptuándose lo que se haya deteriorado por vejez o causa mayor. **Nota Sustituir la frase estado descriptivo por inventario del estado de los lugares.**

Art. 1731: Si no hubiere hecho estado descriptivo de la localidad, se supone que la recibió el inquilino en buen estado de reparación locativa, debiendo devolverla en el mismo, salvo si prueba lo contrario. **Nota: cambiar estado descriptivo por inventario** y eliminar la palabra localidad, quedando así: Si no se hubiere levantado inventario, se supone que el arrendatario recibió la cosa en buen estado de reparación locativa y debe devolverlo tal cual lo ha recibido, salvo prueba en sentido contrario.

Art.1732: Es responsable de los deterioros y pérdidas que ocurran durante su goce, a no ser que demuestre que han sobrevenido sin culpa suya. **Nota. Sustituir la palabra posesión por goce.**

Art.1733: Es responsable en caso de incendio, a menos que no pruebe: que el incendio fue causado por caso fortuito, fuerza mayor, o por vicio de construcción; o que el fuego se comunicó por una causa vecina.

Art.1734. Si hay varios inquilinos, son todos solidariamente responsables del incendio proporcionalmente al valor de la parte del inmueble que ocupan, a no ser que se pruebe que el incendio empezó en la habitación de uno de ellos, porque entonces éste solo será el responsable; O también cuando algunos prueben que no pudo tener principio en su casa; pues entonces éstos no son responsables. **Nota: Cambiar la frase " O también cuando por la frase a menos que", quedando así: a menos que algunos prueben que no pudo tener principio en su casa; pues entonces éstos no son responsables.**

Art.1735: Es responsable el inquilino de los deterioros y pérdidas que sucedan por causa de las personas de su casa o por la de subarrendamientos suyos.

Art.1736: Si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin notificarle el desalojo con una anticipación de trescientos sesenta y cinco días, si la casa estuviera ocupada con algún establecimiento comercial o de industria fabril, y de ciento ochenta días si no estuviere en ese caso. Nota: luego de anticipación sustituir trescientos sesenta y cinco días por

noventa días y luego de la palabra fabril cambiar ciento ochenta días por sesenta días, quedando así: Si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin notificarle el desalojo con una anticipación de noventa días, si la casa estuviera ocupada con algún establecimiento comercial o de industria fabril, y de sesenta días si no estuviere en ese caso.

Art.1737: El arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se hizo por escrito, sin haber necesidad de notificar el desahucio.

Art. 1738: Si al expirar el arrendamiento que se hizo por escrito, el inquilino queda y se le deja en posesión, se realiza un nuevo contrato; cuyo efecto se regula por el artículo 1736, que hace relación a los arrendamientos que se hicieron sin escrito.

Art. 1739: Cuando se haya notificado un desahucio, no puede el inquilino, aunque continúe en el disfrute de la cosa, invocar la tácita reconducción.

Art.1740: En el caso de los artículos precedentes, la fianza dada por el arrendamiento no se extiende a las obligaciones que resulten de la prolongación.

Art.1741: El contrato de locación se resuelve por la pérdida de la cosa alquilada, y por la falta del arrendador o el inquilino de cumplir sus obligaciones.

Art.1742: No se deshace el contrato de arrendamiento por la muerte del arrendador ni por la del inquilino.

Art.1743: Si el arrendador vendiera la cosa arrendada, no podrá el adquirente expulsar al colono o al inquilino que tenga un arrendamiento auténtico o de fecha cierta, a menos que se hubiere reservado este derecho en el contrato de arrendamiento. Nota: Adicionar luego de fecha cierta **puede sin embargo, expulsar al arrendatario de bienes no rurales si se ha reservado este derecho por el contrato de arrendamiento.**

Art.1744: Si se ha convenido, al hacer el arrendamiento, que en caso de venta pueda el nuevo dueño expulsar al colono o al inquilino, y no se hubiese estipulado nada acerca de daños y perjuicios, estará obligado el arrendador a indemnizar al colono o al inquilino del modo siguiente. Nota. **Cambiar del modo siguiente por conforme los artículos siguientes.**

Art.1745: Si se tratase de una casa, cuarto o establecimiento comercial, paga el arrendador a título de daños y perjuicios al inquilino vencido en juicio, una suma igual al precio del alquiler durante el tiempo que con arreglo a la ley conceda entre la acción al desahucio y al abandono.

Art.1746: Si se tratase de bienes rurales, la indemnización que debe pagar el arrendador al arrendatario es del tercio del precio del arrendamiento, por todo el tiempo que queda por transcurrir.

Art.1747: La indemnización se tasará por peritos, tratándose de manufacturas, efectos de fabricación industrial u otros establecimientos que exigen grandes desembolsos.

Art.1748: El comprador que quisiere usar del derecho reservado en el contrato, de expulsar al inquilino en caso de venta, está obligado a avisar al mismo con la anticipación que la ley determina para el desahucio. Debe también avisar al

arrendatario de bienes rurales con un año de anticipación a lo menos. Nota: Cambiar un año de anticipación por seis meses, quedando así: Debe también avisar al arrendatario de bienes rurales con seis meses de anticipación.

Art.1749: No pueden ser expulsados los inquilinos ni colonos a quienes no se haya indemnizado por el arrendador, o a falta suya, por el nuevo adquiriente, los daños y perjuicios que quedan explicados.

Art.1750: Si el arrendamiento no se hubiese hecho por acto auténtico o no tuviese fecha cierta, no estará obligado el adquiriente a ninguna clase de daños y perjuicios.

Art.1751: El adquiriente en retroventa no puede usar de la facultad de expulsar al inquilino hasta que por la terminación del plazo fijado para el retracto no se convierta en propietario definitivo.

Párrafo: El derecho al arrendamiento del local, sin carácter profesional o comercial, que sirve efectivamente para la vivienda de dos esposos, se considerará perteneciente a uno y otro de los esposos cualquiera que sea su régimen matrimonial y no obstante cualquier parte en sentido contrario, incluso si el arrendamiento hubiera sido concebido antes del matrimonio.

En caso de divorcio o de separación de cuerpos en consideración de los intereses sociales y familiares en cuestión, este derecho podrá ser atribuido por el órgano jurisdiccional encargado de la demanda de divorcio o de la separación de cuerpos, a uno de los esposos a reserva de los derechos a recompensa o indemnización beneficio de otro esposo.

Sección 2da. De las reglas particulares a los inquilinatos

Art.1752: El inquilino que no provea la casa de muebles suficientes, puede ser despedido, a no ser que dé seguridades bastantes, para responder del alquiler.

Art.1753: No está obligado el subarrendamiento con el dueño, sino hasta cubrir el precio del subarriendo de que pueda ser deudor en el momento del embargo, y sin que pueda alegar pagos hechos anticipadamente. Los pagos hechos por el subarrendamiento, ya sea en virtud de una cláusula de su contrato, o como consecuencia de la costumbre establecida en el lugar, no se reputarán hechos como anticipos. **Nota. Luego de la palabra consecuencia eliminar establecida en el lugar y adicionar como consecuencia de lo previsto en el contrato, quedando así: Los pagos hechos por el subarrendamiento, ya sea en virtud de una cláusula de su contrato, o como consecuencia de lo previsto en el contrato, no se reputarán hechos como anticipos.**

Art.1754: Las reparaciones locativas correrán por cuenta del inquilino, salvo cláusula contraria.

Art.1755: Ninguna de las reparaciones reputadas como locativas será de cuenta del inquilino, cuando son ocasionadas por vetustez o fuerza mayor.

Art.1756: La limpieza de las cisternas y pozos sépticos es de cuenta del propietario, salvo cláusula contraria.

Art.1757: El alquiler de muebles suministrados par amueblar una casa entera o alojamiento, una tienda o cualquier otra clase de habitaciones, se considera hecho por el tiempo acostumbrado en la localidad para el arrendamiento de los locales a que estén destinados. Nota: adicionar luego de la palabra tiempo estipulado en el contrato, para que se lea así: Se considera hecho en el tiempo estipulado en el contrato.

Art.1758: El arrendamiento que se haga de una habitación amueblada, se considera por un año, cuando se haya hecho a razón de tanto por año; por mes, cuando se hubiere hecho a tanto por mes; o por día, si se ha ajustado así. Si nada pudiese demostrar que era por tiempo determinado, se considerará entonces que ha sido por un solo mes.

Art.1759: Si el inquilino de una casa o apartamento continuase disfrutando su posesión después de la terminación del arriendo hecho por escrito, sin que a esto haya habido oposición por parte del arrendador, se considera que lo hace en las mismas condiciones por el término de tres meses más, sin que pueda salir ni ser desahuciado sino después de notificación hecha con arreglo a la ley.

Art.1760: En caso de resiliación unilateral del inquilino antes del término estipulado en el contrato , está éste obligado a pagar el precio del arriendo durante el tiempo necesario para agotar el término convenido, independientemente de los daños y perjuicios que pudieran resultar por el abuso..

Art.1761: Abrogado (Nota: se tomó el del Código civil francés

Art.1762: Abrogado.

Sección 3ra. Reglas particulares a los arrendamientos de predios rústicos.

Art.1763: Abrogado

Art.1764: Abrogado

Art.1765: Si en el contrato de arrendamiento rural se diese al predio una capacidad menor o mayor de la que realmente tuviese, no habrá lugar a aumento o disminución de precio para el colono, sino en los casos y según las reglas establecidas en el título de la venta.

Art.1766: Si el arrendatario de una heredad rural no la provee con los animales y utensilios necesarios para su explotación, si abandona la labor, si no la cultiva como buen padre de familia, si emplea la cosa arrendada en distinto uso de aquel para que está destinada, o si no ejecuta en general, las cláusulas del arrendamiento, resultando un perjuicio para el arrendador, puede éste, según las circunstancias, solicitar resiliar el contrato. En el caso de resiliación por causa del colono, éste queda obligado a daños y perjuicios.

Art.1767: Todo colono de bienes rurales, está obligado a entorajar en los sitios fijados para este objeto en el contrato de arriendo.

Art.1768: Está obligado el colono de un predio rural, bajo pena de los daños y perjuicios, a dar conocimiento al propietario de las usurpaciones que puedan cometerse en el mismo. Este aviso debe darse dentro del plazo que se concede en caso de emplazamiento, según la distancia de los lugares.

Art.1769: Si el arrendamiento se hubiese hecho por varios años, y en su transcurso se perdiese la mitad o menos o toda la cosecha, por casos fortuitos, puede el arrendatario pedir una rebaja en el precio de la locación, a no ser que quede indemnizado con las cosechas precedentes. Pero si no se indemnizase por este medio, la rebaja se hará al terminar el contrato, en cuyo tiempo se hace una compensación de todos los años de goce. Sin embargo, de esto, el juez puede provisionalmente dispensar al inquilino una parte del precio de la renta, a proporción de la pérdida que haya sufrido.

Art.1770: Si la duración del arrendamiento no fuese sino por un año, y la pérdida lo fuera de la totalidad de los frutos o al menos de la mitad, quedará el colono exento de una parte proporcional en el pago de la renta. No puede éste exigir ninguna clase de rebaja, si hubiese sido la pérdida menor que la mitad.

Art.1771: El colono no puede alcanzar el beneficio de esta rebaja cuando la pérdida de los frutos ha tenido lugar después de cogidos, a no ser que el contrato dé derecho al propietario a una parte de la recolección en naturaleza; en cuyo caso debe el propietario sufrir su parte en la pérdida, suponiendo que el colono no esté en mora de entregarle su parte de cosecha. Tampoco puede el colono pedir rebaja cuando la causa del daño existía y era conocida en la época en que se hizo el arrendamiento.

Art. 1772: Se pueden poner a cargo del colono los casos fortuitos por una cláusula expresa.

Art.1773: Esta cláusula no comprende sino los casos fortuitos ordinarios, como falta o exceso de lluvia, descargas eléctricas, y otros a que los lugares por su situación estén sujetos. No comprende por lo tanto, casos fortuitos extraordinarios, tales como las devastaciones de la guerra o inundación a que no éste el país sujeto con frecuencia, a menos que se haya obligado el inquilino para todos los casos fortuitos previstos e imprevistos.

Art.1774: El arrendamiento que se hizo sin escrito de un predio rural, se considera hecho por el tiempo necesario para que el colono coseche todos los frutos de la heredad arrendada. Así, pues, el arrendamiento de una deseña, de una estancia y de otro cualquier predio, cuyos frutos se cosechen del todo dentro del año, se considera hecho por este tiempo. Y el de tierras de labor, donde el colono abra trabajos nuevos se reputa hecho por el tiempo necesario para tres cosechas.

Art.1775: El arrendamiento de predios rurales, aunque se hubiere hecho sin escritura, no cesa de pleno derecho al expirar el tiempo por el cual se reputa hecho por el artículo precedente.

Art.1776: Si a la terminación del arrendamiento rural hecho por escrito queda y es dejado el colono en posesión, se realiza entonces un nuevo arrendamiento cuyo efecto queda regulado por el artículo 1774. (Nota: queda abrogado).-

Art.1777: El colono saliente debe dejar al nuevo, que le sucede en el cultivo, las habitaciones limpias y las demás facilidades para los trabajos del año siguiente; recíprocamente, el colono entrante debe suministrar al saliente sitios propios y demás facilidades para el consumo y conservación de forrajes, y para las recolecciones que queden por hacer. En cualquiera de los dos casos deben conformarse con el uso establecido en el lugar.

Art.1778: El colono saliente debe, también, dejar la paja y abonos del año, si los recibió después de entrar en el disfrute del arrendamiento; y aun cuando no los haya recibido, podrá el propietario retenerlos por la tasación.

Conclusiones:

- ✓ Convocar a la Comisión para reunirse el próximo viernes 11 de noviembre del mes y año en curso, a las 10.00 de la mañana.-

Hora de cierre:

7:10 pm.-

Preparado por:

Miguelina Cordero
Responsable transcripción

Revisado por:

Lic. Mayra Ruiz de Astwood
Directora
Depto. Coordinación Comisiones