

16 de septiembre de 2019

Honorable Señor  
**Reinaldo Pared**  
Presidente  
Senado de la República Dominicana  
Su despacho.

MAN TENER  
HASTA QUE LEGISLATIVE  
PROYECTO  
R.M.

**Ref.:** Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles.

Honorable Senador:

Muy respetuosamente, tenemos a bien dirigirnos a Usted, en referencia al Proyecto de Ley de Alquileres de Bienes Inmuebles, aprobado en segunda lectura en la Cámara de Diputados, el martes 10 de septiembre de 2019 y que será depositado en los próximos días en el Senado de la República.

Este proyecto es de alto interés para el sector empresarial, el cual desde el año 2011 está siendo revisado a través de una comisión de trabajo representado por el **Consejo Nacional de la Empresa Privada (CONEP)**, con la participación de la **Asociación de Jóvenes Empresarios (ANJE)**, la **Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI)**, la **Asociación Dominicana de Zonas Francas (ADOZONA)**, la **Organización Nacional de Empresas Comerciales (ONEC)**, la **Asociación de Banco Comerciales de la República Dominicana (ABA)**, entre otros.

Dado que genera mucha preocupación la redacción de varios aspectos de la iniciativa aprobada mediante informe favorable en la Cámara de Diputados, que podrían afectar la seguridad jurídica y el clima de inversión en nuestro país, tenemos a bien presentar nuestras observaciones, las cuales contribuirán a la eficacia del Proyecto en cuestión. A saber:

1. **(Artículo 1). Objeto.** Recomendamos que dicho proyecto legislativo se refiera única y exclusivamente a alquileres de vivienda. Sugerimos la siguiente redacción: **Objeto:** La presente ley tiene como objeto dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el alquiler de bienes que se destinen a vivienda.

Sugerimos incorporar en el texto una definición de "vivienda" para mayor claridad.

W

1. **(Artículo 2). Ámbito de aplicación.** Sugerimos la siguiente redacción: Esta ley rige para todo contrato, escrito o verbal, de alquileres de bienes inmuebles destinados a vivienda, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda.
  
2. **Respeto a la libre voluntad de las partes:** Revisar el Proyecto de Ley, de manera que se respete la libre voluntad de las partes, dejando a nuestro Código Civil y Comercial regir las relaciones contractuales. El alquiler se fundamenta en un contrato, cuyas condiciones generales se encuentran establecidas en el Código Civil, con especial atención a los Artículos 1101 y 1134 de dicho Código y a los fines de salvaguardar aspectos que garanticen la libertad contractual y el respeto de los acuerdos arribados fruto de la voluntad de la partes. Dentro de lo que podemos mencionar los siguientes:
  - a. **Reajuste del precio de alquiler (Artículo 11).** Es preciso indicar, que el informe favorable aprobado en segunda lectura con modificaciones en la Cámara de Diputados, acogió una propuesta de nuestro sector para que el reajuste de precio de la vivienda esté sujeto al acuerdo entre las partes y no a la decisión unilateral del propietario, como establecía el proyecto original. Sin embargo, recomendamos diferenciar el incremento del reajuste cuando el contrato sea en Pesos Dominicanos un (5%) y cuando sea en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica un (2%).
  
  - b. **Plazo de alquiler (Artículo 12).** El proyecto dispone de una prórroga automática del contrato de alquiler por un nuevo período de un (1) año. Sin embargo, entendemos que dicha aplicación entraría en efecto solo en caso de que el contrato no contemple una disposición al respecto. La vigencia del contrato y la posibilidad de renovación automática, es una disposición contractual que debería ser dejada a la libre voluntad de las partes, no como imposición por vía de ley.
  
  - c. **Terminación del contrato (Artículo 13).** Consideramos esencial que sea incluida de manera explícita, además de las causas establecidas en este artículo como terminación de contrato, los casos en que el inquilino haya dejado de pagar el precio de alquiler. De esta forma, y cumpliendo con las formalidades establecidas por la propia ley, pueden agotarse los procesos correspondientes. Sin embargo, debe legislarse para buscar soluciones a la situación de inquilinos morosos y los complejos procesos actualmente vigentes.
  
  - d. **Terminación del contrato por parte del inquilino (Artículo 14).** El proyecto dispone que el contrato de alquiler puede terminar cuando el inquilino avise al propietario con un (1) mes de anticipación su voluntad de terminarlo. Debe especificarse solo para los casos en que el contrato no contemple una disposición al respecto. Además, proponemos que el plazo sea ampliado a (3) tres meses, como un equilibrio a lo establecido para la terminación del contrato por parte del propietario.



- e. **Garantía del pago de alquileres (Artículo 20).** El proyecto dispone que los propietarios deben realizar los depósitos en el Banco Agrícola; en este punto recomendamos explorar otras opciones que permitan la efectividad y utilidad de este mecanismo.
- f. **Sentencia de desalojo (Artículo 42).** A fin de garantizar la celeridad en los procesos judiciales, recomendamos eliminar la parte in fine del Artículo donde se indica: “el inquilino recurrente en casación pueda evadir la ejecutoriedad de la sentencia habiendo consignado el duplo del monto de las condiciones establecidas en la sentencia”.

Finalmente, aprovechamos la ocasión para solicitarle que esta misiva pueda ser remitida a la comisión permanente que será apoderada del estudio de esta iniciativa. Asimismo, nos reiteramos a su disposición para la revisión de todos estos puntos del Proyecto de manera que el mismo cuente con un marco legal seguro que fomente la inversión en vivienda y la calidad de la oferta inmobiliaria de los distintos sectores de la economía nacional.

Agradecemos la atención dispensada a la presente.

Muy atentamente,

  
**Cesar R. Dargam Espallán**  
Vicepresidente Ejecutivo



CRDE/rab/fjcn



# Senado de la República Dominicana

## Presidencia

10 de octubre, 2019

Licenciado  
**Radhamés Camacho Cuevas**  
Presidente de la Cámara de Diputados  
Su Despacho.

✓ 2322

Honorable Presidente:

Cortésmente, me dirijo a usted, para informarle que en la Sesión No. 00156, de fecha 09 de octubre de 2019, se conformó una Comisión Bicameral, por lo que le solicitamos la designación de los Honorables Diputados, para estudiar la siguiente iniciativa:

**No. 01186-2019-SLO-SE- Proyecto de ley de Presupuesto General del Estado correspondiente al año 2020, por un monto de novecientos noventa y siete mil ciento diecinueve millones ciento setenta y dos mil novecientos cuarenta y tres pesos dominicanos (RD\$997,119,172,943). (Proponente: Poder Ejecutivo). Depositada el 02/10/2019. En Agenda para Tomar en Consideración el 09/10/2019. Tomada en Consideración el 09/10/2019. Enviada a Comisión el 09/10/2019.**

La referida comisión estará integrada por los Honorables Senadores:

**Dionis Alfonso Sánchez Carrasco, (Presidente)**  
**Rafael Porfirio Calderón Martínez,**  
**José Rafael Vargas Pantaleón,**  
**Amílcar Jesús Romero Portuondo,**  
**José Hazim Frappier,**  
**Charles Noel Mariotti Tapia,**  
**Félix María Nova Paulino,**  
**Euclides Rafael Sánchez Tavárez,**  
**Santiago José Zorrilla,**  
**Felix Ramón Bautista Rosario**

De los comisionados antes mencionados el **Senador Dionis Alfonso Sánchez Carrasco**, quedó designado como Presidente de la Comisión Bicameral, de conformidad con las disposiciones del artículo 260 del Reglamento Interno del Senado de la República.

Agradeciendo sus atenciones, se despide de usted,

Atentamente,

**Reinaldo Pared Pérez**  
RPP/MCA/pg

