

**PROYECTO DE LEY DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS Y
ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DE LA REPÚBLICA
DOMINICANA.**

**EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de La República**

CONSIDERANDO: Que la legislación vigente sobre alquiler de viviendas, establecimiento comercial, local y solar no edificado se encuentra dispersa en el Código Civil, diversas leyes y decretos, que tienen lagunas y contradicciones que generan un clima de inseguridad jurídica que afecta el derecho de propiedad y el desarrollo de la oferta espacios para alquiler.

CONSIDERANDO: Que existe un alto y creciente déficit de viviendas en la República Dominicana, particularmente en las ciudades más pobladas, por lo que resulta necesario estimular una política que garantice la seguridad jurídica y que promueva la inversión pública y privada en la construcción de viviendas, que como consecuencia incremente la oferta habitacional del país, impactando positivamente en el nivel de calidad de vida de toda la ciudadanía.

CONSIDERANDO: Que el régimen jurídico que tiene el país combinado con una interpretación inadecuada de las disposiciones vigentes, han provocado numerosas distorsiones y desequilibrios que han conllevado un ejercicio muy limitado de los derechos intrínsecos a la propiedad consagrados en la constitución dominicana.

CONSIDERANDO: Que resulta indispensable modernizar la legislación actual para brindar mayores garantías a los inquilinos y a los propietarios, basadas en criterios de razonabilidad, que a su vez permita crear beneficios económicos y sociales y fomente la confianza y el desarrollo sostenible del mercado inmobiliario en La República Dominicana.

VISTA: La constitución de La República Dominicana proclamada en fecha 26 de Enero del 2010.

VISTA: La ley número 4314 de fecha 22 de Octubre del 1995, que regula la prestación y aplicación de los valores en el inquilinato.

VISTA: El decreto-ley 4807 de fecha 16 de mayo de 1959, sobre control de alquileres y desahucio, modificado por el decreto no.6943 de fecha 22 de Junio del 1961.

VISTA: El código civil de La República Dominicana.

VISTA: La ley 11-92 de fecha 16 de Mayo de 1992, que crea el código tributario de La República Dominicana.

VISTA: La ley número 38 de fecha 24 de octubre de 1966, que establece tarifas de pago de alquiler de casas o apartamentos destinados a viviendas familiares.

VISTA: La ley número 1490 de fecha 26 de julio de 1947, sobre el Monte de Piedad, modificada por la ley número 2098 de fecha 1ero de Septiembre de 1949.

VISTA: El decreto número 4900 de fecha 13 de Junio de 1959, sobre depósito en Monte de Piedad.

VISTA: El decreto número 428-89 de fecha 29 de Octubre de 1989, que autoriza una rebaja del 10 % y suspende los desalojos.

VISTA: La ley número 6232 de fecha 25 de Febrero de 1963, que establece un sistema de planificación urbana e introduce modificaciones a las instituciones municipales.

VISTA: La ley número 4315 de fecha 29 de Octubre de 1955, que crea zonas francas.

VISTA: La ley 8-90, de fecha 10 de Enero de 1990, de fomento de zonas francas y sus modificaciones.

VISTA: El código de trabajo de La República Dominicana.

VISTA: La ley número 5038 sobre condominios del 21 de Noviembre de 1958.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY
TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I
DEFINICIONES

Artículo I. Definiciones. Los términos que aparezcan a continuación, ya sean singulares o plurales, en tiempo presente, futuro o pasado o sin distinción de género, cuando se utilicen en esta ley tendrán los significados respectivos establecidos más adelante, salvo que un significado diferente se indique expresamente:

1. **Alquiler:** significa la contraprestación económica debida por el arrendatario al arrendador en virtud de la ocupación de un inmueble.
2. **Arrendador:** significa la persona, física o moral, propietaria de un inmueble, o con poderes para ejercer los derechos del propietario, quien cede el uso y disfrute del mismo, a cambio de una contraprestación económica a su favor o a favor del propietario.
3. **Arrendamiento o inquilinato:** significa el acuerdo, verbal o escrito, mediante el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce temporal de un bien inmueble y la otra a pagar oportunamente por este goce y uso un precio cierto y determinado mientras se encuentre en posesión del inmueble bajo los términos y condiciones pactados.
4. **Arrendatario o inquilino:** significa la persona, física o moral, con derecho a ocupar un inmueble en virtud de un arrendamiento.
5. **Depósito:** significa las sumas de dinero entregadas por el arrendatario al arrendador, a los fines de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de alquiler asumidas por el arrendatario en el contrato de arrendamiento, incluyendo, de forma meramente enunciativa, daños causados al inmueble, incumplimiento de pago del arrendatario o cualquier otro convenido entre las partes.
6. **Desalojo:** procedimiento legal mediante el cual se libera un inmueble de cualquier ocupación ilegal o como consecuencia de las obligaciones contractuales establecidas para que el mismo sea recibido por el arrendador.

7. **Día Hábil:** significa todo día calendario distinto a los sábados, domingos y días feriados de La República Dominicana.
8. **Establecimiento Comercial:** significa todo inmueble utilizado por personas físicas o jurídicas para realizar actividades comerciales, industriales, empresariales, profesionales, técnicas, científicas, culturales, docentes, de organización no gubernamental, de servicios públicos o privados.
9. **Establecimientos Turísticos:** significa todo inmueble utilizado por personas físicas o jurídicas con fines turísticos, esparcimiento, entretenimiento y ocio, ubicadas en el territorio de La República Dominicana, siempre que se arrienden por temporadas no mayores de seis (6) meses ininterrumpidos, tales como villas y casas de playa, apartamentos, habitaciones en hoteles, moteles, posadas y pensiones. Los contratos menores a este plazo se regirán de manera exclusiva por el código civil dominicano y no les serán aplicables las disposiciones de esta ley.
10. **Inmueble:** para los fines de esta ley significa, de forma indistinta, una vivienda o un establecimiento comercial.
11. **Registro público:** consiste en el registro de carácter público contentivo de datos generales, incluidos la zona geográfica, rango de precio, tiempo y finalidad de inmueble arrendado, entre otros, a ser administrado por el Banco Agrícola.
12. **Vivienda:** significa toda estructura o parte de una estructura que es arrendada para ser utilizada para fines residenciales y habitacionales como casas, apartamentos y habitaciones, por una o más personas.

CAPITULO II AMBITO Y OBJETIVO DE LA LEY

Artículo 2. Ámbito de la ley. Por medio de la presente ley, se establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos que se destinen a viviendas y/o a establecimientos comerciales y turísticos, regulándolos en la forma dispuesta por esta ley. Estas disposiciones complementan las previstas en los respectivos contratos que sean suscritos entre las partes para el arrendamiento de viviendas, establecimientos comerciales y turísticos.

Párrafo. Salvo acuerdo en contrario, las normas reguladoras del arrendamiento se aplicarán también al mobiliario que se encuentra en el inmueble arrendado como parte del alquiler.

Artículo 3. Exclusiones de la ley. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ley los siguientes:

1. Arrendamientos en zonas y complejos turísticos, hoteles, moteles, posadas, pensiones, y otros establecimientos similares, con fines de esparcimiento, entretenimiento, ocio y/o de negocios, cuyo plazo de arrendamiento sea menor de seis (6) meses.
2. Arrendamientos de inmuebles, cuya finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, tales como fincas, parcelas o cualquier otra denominación.
3. Arrendamientos en parques, empresas de zonas francas y zonas especiales.
4. Las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias o con ocasión de festividades.
5. La ocupación de espacios destinados al establecimiento o guarda de vehículos.
6. Arrendamiento de espacios publicitarios.
7. Arrendamiento de bienes muebles tangibles e intangibles. Cuando estos bienes muebles son arrendados como parte del alquiler de las mismas áreas físicas, se entenderá que los mismos forman parte de las referidas áreas.
8. El comodato o la simple ocupación precaria o por pura tolerancia de un bien mueble o inmueble edificado, establecido en el código civil de La República Dominicana, sea cual sea su denominación.
9. Entre el empleador y el empleado o contratista, el uso de inmuebles asignados a administradores, encargados, porteros, guardias, peones, empleados y funcionarios por razón del cargo que desempeñan o del servicio que prestan, aunque deban abonar los consumos de acueductos, alcantarillados, electricidad u otros servicios derivados del uso del bien o porque se haya convenido el uso del bien como parte de los beneficios y facilidades discrecionales que pueda otorgar un empleador.
10. Los contratos de arrendamiento para la explotación de una actividad comercial, cuyo régimen de arrendamiento esté amparado en una ley especial que de manera expresa estatuya el régimen aplicable sobre la materia. Dichas operaciones se regirán por los contratos privados que sean convenidos entre las partes.
11. Los locales comerciales cuyos contratos establezcan el monto de alquiler como porcentajes de las ventas y aquellos mediante los cuales se ceda su uso en virtud de un acuerdo de franquicia, representación o distribución para el uso exclusivo del negocio de que se trate.

TITULO II

DISPOSICIONES APLICABLES A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

Artículo 4. Contrato de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento pueden ser verbales o escritos. En los contratos de arrendamientos escritos, el documento deberá contener, por lo menos, las siguientes estipulaciones:

1. Nombres y generales del arrendador y del arrendatario.
2. Descripción del inmueble arrendado, sus mejoras y de su titularidad.
3. Precio y forma de pago.
4. Plazo (vigencia) del arrendamiento.
5. Destino específico al que se dedicará el inmueble,
6. Domicilios de las partes.
7. Modalidad del preaviso para las renovaciones del contrato, en caso de que las mismas hayan sido pactadas entre las partes.
8. Monto de los Depósitos de garantía.
9. Fecha del contrato.

Párrafo. En ausencia del contrato escrito, el convenio legal y las características propias de la relación de arrendamiento se regirá por la presente ley y los términos particulares podrán ser demostrados por todos los medios de prueba permitidos por el código civil de La República Dominicana. La factura, el comprobante o recibo de pago, servirá para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento y el precio del arrendamiento, cuando así sea determinado por dicho documento. En caso de que no hubiese ninguna factura, comprobante o recibo de pago, será creído el arrendador bajo su juramento, a menos que el arrendatario prefiera pedir la determinación de peritos, en cuyo caso los gastos de ésta correrán por su cuenta, si la tasación fuese mayor del precio que el arrendador ha declarado.

Artículo 5. Salvo acuerdo en contrario y expreso entre las partes, el inmueble arrendado no podrá ser sub-arrendado por el arrendatario ni cedido en todo o en parte a cualquier título, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador. En los casos en que el inmueble se rija por algún régimen de condominios, el sub-arrendamiento se regirá por las disposiciones establecidas en el régimen de condominios vigente. En caso de ser aceptado el sub-arrendamiento, el inquilino se obliga a cumplir con los términos de las reglas y reglamentos de uso de la propiedad. Salvo disposición en contrario del régimen de condominios, el subarrendamiento deberá ser notificado a la administración del condominio al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de suscripción del contrato de subarrendamiento.

Párrafo. En caso de que el arrendador ceda el inmueble a un tercero, el tercero adquirente se subrogará de pleno derecho en los derechos y obligaciones del arrendador con respecto al inquilino.

Artículo 6. Precio del arrendamiento. El precio y la moneda del arrendamiento pueden ser pactados libremente por las partes. El precio puede consistir en una suma de dinero o en cualquier bien de valor equivalente, con tal de que sea cierto y determinado. Las partes podrán acordar libremente en el contrato de arrendamiento la forma, modalidad, fecha y lugar de pago.

Párrafo I. El precio del arrendamiento incluye única y exclusivamente el costo del arrendamiento del inmueble. La contratación de servicios públicos, utilidades y auxiliares correrá por cuenta del arrendatario, incluyendo las cuotas de mantenimiento de áreas comunes en caso de que el inmueble este sujeto a un régimen de condominio, salvo que las partes hayan acordado expresamente lo contrario.

Párrafo II. Si por cualquier causa, durante la relación arrendaticia, el inmueble arrendado pasare a ser propiedad de una persona distinta del propietario arrendador, el nuevo propietario estará obligado a respetar el contrato de arrendamiento en los mismos términos pactados, y las acciones relativas a su terminación solo podrán tramitarse conforme a las disposiciones contenidas en la presente Ley.

Artículo 7. Depósitos. El depósito en dinero que hace el arrendatario, para garantizar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, el arrendador, sea persona natural o jurídica, deberá colocar dicha suma en una cuenta de ahorro en el Banco Agrícola de la República Dominicana.

Párrafo I. La suma depositada como garantía de las obligaciones derivadas del contrato, en ningún caso podrán exceder el monto equivalente a un mes del precio acordado en el contrato por cada periodo de arrendamiento, conforme se describe en el Artículo 8 de la presente Ley.

Párrafo II. Si por cualquier circunstancia, el arrendador incumpliera la obligación establecida en el artículo precedente, quedará obligado a satisfacer al arrendatario intereses calculados a la tasa pasiva promedio de los tres principales entes financieros durante la vigencia de la relación arrendaticia, conforme a la información que suministre el Banco Central de la República Dominicana.

Artículo 8. Pago del alquiler. Salvo acuerdo en contrario, el precio del arrendamiento será pagado por el arrendatario al arrendador periódicamente sin requerimiento o notificación alguna de parte del arrendador. Salvo acuerdo en contrario, el precio del arrendamiento deberá ser pagado por adelantado, al inicio de cada periodo de arrendamiento, conforme se describe a continuación:

- a) Si el arrendamiento es de semana a semana, el precio del arrendamiento debe pagarse el primer día de cada semana.
- b) Si el arrendamiento es de mes a mes, el precio del arrendamiento debe pagarse dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.
- c) Si el arrendamiento es de trimestre a trimestre, el precio del arrendamiento debe pagarse dentro de los primeros diez (10) días de cada trimestre.
- d) Si el arrendamiento es de semestre a semestre, el precio del arrendamiento debe pagarse dentro de los primeros quince (15) días de cada semestre.
- e) Si el arrendamiento es de año a año, el precio del arrendamiento debe pagarse dentro de los primeros treinta (30) días del año.

Artículo 9. Ajuste del alquiler. Los ajustes al precio del arrendamiento serán aplicados de conformidad con lo pactado contractualmente entre las partes,

Artículo 10. Derechos del arrendador. El arrendador tiene derecho a:

- 1. Percibir el precio del arrendamiento en las fechas, forma y lugar estipulados en el contrato, incluyendo los ajustes de precios establecidos con el contrato de arrendamiento.
- 2. Percibir el pago de la reparación de los daños causados a la infraestructura del bien inmueble arrendado por el arrendatario al arrendador. Se excluyen los daños propios del desgaste natural del inmueble.
- 3. Iniciar un proceso de desahucio en contra del arrendatario por violaciones a la presente ley y/o al contrato de arrendamiento. Para estos fines, el arrendador se apoyará en la Ley y el proceso judicial de desalojo será efectivo a más tardar sesenta (60) días hábiles a partir de la fecha del incumplimiento del contrato de arrendamiento pactado entre las partes.
- 4. Recibir la restitución del inmueble sin ninguna dilación, interferencia o inconveniente en la fecha de término del contrato de arrendamiento, salvo acuerdo expreso en contrario entre las partes que hayan pactado su renovación.
- 5. Cualquier otro derecho que se derive del contrato de arrendamiento pactado, siempre que no sea contrario a esta ley, al marco legal de La República Dominicana y al orden público.

Artículo 11. Derechos del arrendatario. El arrendatario tiene derecho a:

1. Usar el bien inmueble de acuerdo a su destino, durante el plazo del alquiler, salvo en los casos de desahucio por parte del arrendador por violaciones del arrendatario a la presente ley y/o al contrato de arrendamiento.
2. Realizar las reparaciones necesarias del inmueble arrendado y sus instalaciones, salvo los daños causados al inmueble por desgaste natural del mismo o fenómenos naturales.
3. Disfrutar de un goce pacífico del inmueble durante el plazo del arrendamiento, siempre que esté en cumplimiento de sus obligaciones pactadas por el contrato de arrendamiento y de esta ley.
4. Recibir la restitución de la suma pagada por adelantado y que no hayan sido utilizadas al final del contrato. En el caso de transcurrir un mes desde la entrega de las llaves por el arrendatario al arrendador, sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución, las sumas pagadas por adelantado devengarán el interés legal que corresponda, de acuerdo con los datos oficiales que a este tenor publique el Banco Central de la República Dominicana.
5. Descontar del alquiler los montos de reparaciones realizadas que bajo el contrato quedaren como responsabilidad del arrendador, cuando no hayan sido resueltas por él mismo en el tiempo acordado entre las partes, o en su defecto en un periodo de treinta (30) días calendario. Con estos fines, el contrato deberá estipular la clasificación y responsabilidad de cada parte dependiendo la naturaleza de la reparación.
6. En el caso que el propietario arrendador decida vender el inmueble arrendado, el arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancia, a cualquier otra persona natural o jurídica interesada en adquirir el inmueble puesto en venta.
7. En los casos de locales comerciales arrendados que resulten reparados, reconstruidos o de nueva edificación, el arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera en igualdad de condiciones, a cualquier otra persona en el arrendamiento de dichos locales.
8. Cualquier otro derecho que se derive del contrato del arrendamiento pactado por las partes.

Artículo 12. Obligaciones del arrendador. El arrendador está obligado a:

1. Entregar el bien inmueble en arrendamiento bajo las condiciones descritas en el contrato,
2. efectuar las reparaciones mayores necesarias a fin de que el bien inmueble arrendado y sus instalaciones se encuentren en estado de servir para el uso que fueron contratadas, salvo que se haya acordado lo contrario en el contrato o que la necesidad de reparación sea producto de un daño o negligencia imputable al arrendatario.
3. Resolver las reparaciones del inmueble notificadas por el inquilino en el tiempo acordado entre las partes o en su defecto dentro de un periodo de sesenta (60) días calendario, salvo que el deterioro o daño que requiere ser reparado no resulte imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en el contrato pactado o en el código civil de la República Dominicana.
4. Garantizar la legitimidad de su derecho de propiedad, así como de un goce y uso pacífico del bien inmueble arrendado durante el plazo del arrendamiento.
5. Mantener el alumbrado y limpieza de las áreas comunes, si las hubiese, en los casos en que esta obligación no sea responsabilidad de otra persona física o jurídica, distinta al arrendador, o se haya acordado otra modalidad para cumplir con dicho mantenimiento.
6. No cambiar la forma ni la estructura del inmueble durante la vigencia del contrato de arrendamiento, salvo acuerdo entre las partes que hayan firmado el contrato de arrendamiento.
7. Las demás obligaciones indicadas en esta ley, en el contrato de arrendamiento o en el código civil que no le sean contrarias.

Artículo 13. Obligaciones del arrendatario. El arrendatario está obligado a:

1. Pagar puntualmente el precio del arrendamiento en las fechas, forma, condiciones y lugar estipulados en el contrato, incluyendo los ajustes de precios pactados.
2. Usar el inmueble arrendado única y exclusivamente para los fines que establece el contrato de arrendamiento.
3. Cuidar y conservar el inmueble arrendado en el mismo estado en el cual le fue entregado por el arrendador, siendo responsable de los daños causados por su culpa, imprudencia o negligencia o de las que corresponda responder, con excepción de aquellos relacionados al deterioro ordinario sufrido por el inmueble por el uso, el paso del tiempo, a vicios ocultos, o desastres naturales.

4. Contratar y pagar puntualmente los servicios de electricidad, telecomunicaciones, agua, basura, gas licuado, cuotas de mantenimiento en régimen de condominio, y cualquier otro servicio contratado para uso de la vivienda o local comercial.
5. Dar aviso de inmediato al arrendador de cualquier daño, desperfecto o perjuicio que sufra el bien alquilado por cualquier causa.
6. Cumplir las demás obligaciones indicadas en esta ley y/o en el contrato de arrendamiento.

Artículo 14. Duración del Contrato de Arrendamiento. La duración del arrendamiento será aquella fijada y acordada libremente entre las partes. Salvo que sea establecido expresamente por escrito, ningún Contrato de Arrendamiento se presumirá ser suscrito por tiempo indefinido.

Párrafo I. Se presumirá que salvo acuerdo en contrario, los Contratos de Arrendamiento orales tendrán una duración máxima de un (1) año contado a partir de la fecha de sus inicios, que se cuenta a partir de la ocupación del inmueble, pudiendo renovarse anualmente.

Párrafo II. Si en el Contrato de Arrendamiento no se dispone ninguna cláusula relativa a la duración del mismo, se reputará que la duración es determinada sobre la base de la periodicidad en que la Renta es pagada.

Párrafo III. Si la ocupación del Inmueble fuera el resultado de una relación de dependencia, y no existe acuerdo alguno con relación al plazo de ocupación, se reputará que la duración será de mes a mes. En caso de la terminación del contrato de trabajo o el contrato en base al cual el Inmueble es ocupado, deberá producirse el desalojo dentro de un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario a partir de dicha terminación, a menos que el empleado o contratista pacten un nuevo Contrato de Arrendamiento con el Arrendador.

Artículo 15. En caso de muerte del Arrendatario, las siguientes personas pueden subrogarse en el Contrato de Arrendamiento de Viviendas, de pleno derecho, sin que precise trámite sucesorio, en el orden de prelación que a continuación aparece. Los casos de igualdad se resolverán a favor de quien haya asumido las responsabilidades económicas del hogar:

- a) El o la Cónyuge sobreviviente del Arrendamiento, en caso de que al momento del fallecimiento el domicilio de ambos sea el Inmueble.
- b) La persona que haya convivido con el Arrendatario, como compañera o compañero, durante por lo menos un (1) año previo a la fecha del fallecimiento o, en caso de que tengan descendencia en común, que conviva con el Arrendatario o la Arrendataria al ocurrir del deceso.

- c) Los descendientes del Arrendatario que en el momento de su fallecimiento, estén sujetos a su patria potestad o hayan convivido habitualmente con éste en el Inmueble.
- d) Los ascendientes del Arrendatario o la Arrendataria que hayan convivido habitualmente con éste en el inmueble.

Artículo 16. El Arrendador podrá invocar la terminación del Contrato de Arrendamiento si en el plazo de treinta (30) días calendario no se le notifica el hecho del fallecimiento del Arrendatario, acompañado de la certificación registral de la defunción y de la prueba de identidad y del derecho del subrogado. Sin en el momento de fallecer el Arrendatario no existe ninguna de la personas citadas en los incisos anteriores o surgiere disputa entre ellas y la misma no es resuelta en el plazo de treinta (30) días calendario el arrendamiento quedará extinguido de pleno derecho y el Arrendador podrá iniciar el proceso judicial de desalojo.

Artículo 17. En caso de muerte del Arrendatario, las siguientes personas pueden subrogarse en el Centro de Arrendamiento de Establecimientos Comerciales, de pleno derecho, sin que precise trámite adicional más que la ratificación o firma de un nuevo contrato bajo los mismos términos y condiciones:

- a) El cónyuge del Arrendatario si trabajaba con él o tiene interés de continuar con la explotación de negocio.
- b) Los socios de una sociedad que haya sido declarada previo al fallecimiento.
- c) Los descendientes del Arrendatario que, en el momento de su fallecimiento, estuvieren vinculados al negocio que se explotaba en dicho establecimiento comercial y tengan interés de continuar con la explotación del negocio.

Artículo 18. El arrendador podrá invocar la terminación del Contrato de Arrendamiento de establecimientos comerciales si en el plazo de treinta (30) días calendario no se le notifica el hecho del fallecimiento del Arrendamiento, acompañado de la certificación registral de la defunción y de la prueba de identidad del subrogado. Sin en el momento de fallecer el Arrendamiento no existe ninguna de la personas citadas en los indicios anteriores o surgiere disputa entre ella y la misma no es resuelta en el plazo de treinta (30) días calendario, el Arrendamiento quedará extinguido de pleno derecho y el Arrendador podrá iniciar el proceso de desalojo.

Artículo 19. Para los casos previstos en los Artículos 15, 16 y 17 de la presente Ley, el nuevo Arrendatario deberá asumir cualquier deuda pendiente por concepto de renta, mantenimiento a los servicios prestados al Inmueble, así como cualquier obligación frente al Arrendador. En caso de varias personas

que al mismo título permanezcan en el Inmueble arrendado, estos asumirán las obligaciones indicadas, de forma solidaria.

Artículo 20. Término del Contrato de Arrendamiento. Los contratos de Arrendamiento terminarán en la fecha acordada entre las partes, o en la fecha efectiva que sea demandada por alguna de las Partes, siempre que cumpla con las disposiciones del presente Artículo.

Párrafo. Para el caso de los Contratos de Arrendamiento de Viviendas, el Arrendatario no estará obligado a entregar el inmueble al Arrendador a menos que este último notifique su intención de terminar el arrendamiento, el cual deberá indicar a pena de nulidad, como mínimo, lo siguiente:

- a) La fecha limite en la cual deberá ser entregado el inmueble, la cual deberá respetar el plazo de terminación y de preaviso.
- b) El lugar donde el Arrendamiento deberá hacer entrega de las llaves, en caso de que sea en un lugar distinto al descrito en el Contrato de Arrendamiento. Si no se indica en el lugar de entrega en la notificación, o el Contrato de Arrendamiento no especifica una dirección al respecto, el Arrendatario podrá hacer entrega del Inmueble en la Unidad de Arrendamiento del Banco Agrícola.

Artículo 21. La notificación de intención de terminar el contrato deberá ser enviada al Arrendatario de una vivienda dentro de los plazos que se establecen a continuación:

- a) Para arredramientos de hasta seis (6) meses de duración, al menos treinta (30) días calendario antes de la fecha de entrega;
- b) Para arredramientos de seis (6) meses a un (1) año de duración, al menos cuarenta y cinco (45) días calendario antes de la fecha de entrega;
- c) Para arrendamientos de uno (1) a dos (2) años de duración, al menos sesenta (60) días calendario antes de la fecha de entrega;
- d) Para arrendamientos mayor de dos (2) años de duración, al menos noventa (90) días calendario antes.

Artículo 22. Para fines de determinar los plazos de notificación indicados previamente, se incluirán las extensiones sucesivas de los Contratos de Arrendamiento.

Artículo 23. Si a consecuencia del incumplimiento de los plazos de preaviso descritos precedentemente en el Artículo 21 de esta Ley, la fecha de entrega del inmueble se extiende más allá de la fecha originalmente acordada en el Contrato de Arrendamiento, y el Contrato de Arrendamiento preveía un aumento de la Renta, el Arrendatario deberá pagar la nueva Renta ajustada.

Párrafo. Luego de haber recibido la notificación de terminación, el Arrendatario podrá hacer entrega del Inmueble en cualquier momento antes de la fecha indicada en la terminación, sin incurrir en responsabilidad o penalidad alguna.

Artículo 24. Salvo acuerdo en contrario entre las partes, se considerará que el Arrendatario ocupa un inmueble de forma ilegal, cuando no haya hecho entrega del inmueble en la fecha indicada en la notificación de intención de terminar de parte del arrendador, siempre y cuando la referida notificación de intención de terminar cumpla con los requisitos establecidos en esta Ley. En adición a los daños y perjuicios a los que el Arrendador tiene derecho como consecuencia de la ocupación ilegal del inmueble, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador, en adición a la renta y cualquier ajuste que haya sido convenido, una penalidad equivalente al dos por ciento (2%) mensual de la renta, u otro ajuste que se estipule en el Contrato con respecto a la renta del mes o periodo anterior, hasta tanto el Arrendatario haya hecho entrega del inmueble, o cuando las partes arriben a un acuerdo por escrito.

Párrafo. El día siguiente al vencimiento del plazo del contrato, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador las llaves del Inmueble, así como el Inmueble mismo, en el estado en el cual le fue entregado, salvo por los desgastes naturales que haya sufrido el inmueble por el uso.

Artículo 25. En la eventualidad de que no sea necesario hacer reparaciones al inmueble por daños causados por culpa, imprudencia o negligencia del Arrendatario, el Arrendador devolverá al arrendatario, en la fecha de vencimiento del plazo del arrendamiento, la suma entregada en calidad de depósito, siempre que el Arrendatario haya presentado de manera previa, los recibos de saldo de los servicios contratados por su cuenta. En caso de que sea necesario realizar reparaciones al inmueble, el Arrendador procederá a devolver al arrendatario aquellas sumas del depósito que no hayan sido utilizadas para las reparaciones, presentándole los correspondientes recibos de pagos de materiales y servicios por las mismas.

Artículo 26. Extensión del Contrato de Arrendamiento. Todo arrendamiento que se extienda más allá de la duración inicialmente pactada entre las partes se considerará un contrato extendido. Se entenderá que la duración del arrendamiento ha sido extendida en caso de que llegue el término del contrato y el Arrendamiento del Inmueble. Salvo acuerdo en contrario por las partes, este nuevo Contrato de Arrendamiento se considerará tener una duración de mes a mes.

Párrafo. No se considerará que ha habido una extensión o renovación del Contrato de Arrendamiento cuando una de las partes haya notificado a la otra, previo a la llegada del término, su intención de terminarlo.

Artículo 27. Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento. Los contratos de Arrendamiento podrán terminar anticipadamente, previo a la llegada del término convenido, en los siguientes casos:

- a) Por acuerdo mutuo entre las partes.

- b) En cualquier momento por parte del Arrendador en caso de mora de treinta (30) días o más a partir de la fecha límite de pago de Alquiler por parte del Arrendatario.
- c) Por incumplimiento por parte del Arrendatario de la obligaciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento o en la presenta Ley, distintas a las descritas en el literal b) anterior, tales como:
 - i. Utilizar el Inmueble con un fin diferente para el cual fue alquilado con el consentimiento del Arrendador.
 - ii. Sub-alquilar total o parcialmente el Inmueble, no obstante habersele prohibido por escrito.

Artículo 28. Cuando la reparación o reconstrucción de un inmueble arrendado destinado a vivienda o a actividad comercial, no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le resulte molesta o durante ella se vea privado de una parte del inmueble.

Párrafo. Cuando la ejecución de la reparación o reconstrucción a la que se refiere este Artículo resulte inminente, el arrendador deberá poner en conocimiento del arrendatario tal ejecución en plazo mínimo de sesenta (60) días calendarios, antes del inicio de dicha reparación o reconstrucción.

Artículo 29. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras o reparaciones que modifiquen la configuración de la vivienda o el local comercial arrendado, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del inmueble.

Artículo 30. El arrendatario, previa notificación al arrendador y aprobación por escrito del mismo, podrá realizar en la vivienda o local comercial las obras que sean necesarias para facilitar el acceso de las personas minusválidas al inmueble arrendado.

Proponente:

Rafael Calderón Martínez
Senador Azua
27 de mayo 2011