

## DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N.

**DETEREL 075/2011**

A la : Comisión Permanente de Justicia y Derechos Humanos

Vía : **Lic. Mayra Ruiz de Astwood,**  
Coordinadora de Comisiones Permanentes

De : **Welnel D. Feliz**  
Director Departamento Técnico de Revisión Legislativa

Asunto : Proyecto de Ley que Modifica la Ley No. 4314 de fecha, 22 de Octubre del Año 1955 (Ley de Alquiler).

Ref. : Oficio No. 002730, de fecha 9 mayo del 2011  
**(Exp. 00364).**

En atención a su comunicación de referencia, en la que nos solicita realizar el correspondiente estudio y remitir la opinión sobre el proyecto de ley indicado en el asunto. Después de analizar dicho proyecto tenemos a bien expresarle lo siguiente:

### Contenido

Se trata del proyecto de ley mediante el cual se modifican varios artículos de la Ley No. 4314 de fecha, 22 de octubre del año 1955 que regula la prestación, aplicación y devaluación de los valores exigidos en los depósitos por los dueños de casas a sus inquilinos, que a su vez fue modificada por la ley No. 17-88 de fecha, 5 de febrero del año 1988.

A través de dicho proyecto se persigue que el Banco Agrícola de la República Dominicana aumente las captaciones de recursos por concepto de depósitos de las sumas adelantadas por los inquilinos de viviendas, locales comerciales y de otros tipos de inmuebles.

El referido proyecto de ley fue propuesto por el señor Amilcar Romero P., Senador de la República por la Provincia Duarte, en fecha, 4 de mayo de 2011.

### **Facultad Legislativa Congresual:**

De acuerdo a la facultad legislativa congresual para legislar sobre esta materia está fundamentada en el Art. 93 literal q de la Constitución que enuncia lo siguiente:

***“Art. 93 literal q : Legislar acerca de toda materia que no sea de la competencia de otro poder del Estado y que no sea contraria a la Constitución.”***

### **Procedimiento de Aprobación**

En el caso de la especie, se trata de una ley ordinaria que por su naturaleza requiere para su aprobación la mayoría absoluta de los votos presente cada cámara, en virtud de lo que establece la Constitución de la República Dominicana en su artículo 113.

### **Desmante Legal**

El Proyecto de Ley se fundamenta y toca las siguientes disposiciones legales:

- a) La Constitución de la República.
- b) La Ley No. 4314 de fecha, 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.
- c) La Ley No. 17-88 de fecha, 5 de febrero de 1988, que modifica varios artículos de la Ley No. 4314 del 22 de Octubre de 1955.
- d) El Decreto No. 4807 de fecha, 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios.

### **Análisis Constitucional, Legal, Lingüístico y de Técnica Legislativa**

Después de analizar el proyecto de Ley en los aspectos legales, constitucionales y de la técnica legislativa, **ENTENDEMOS** oportuno hacer las siguientes observaciones:

1. En cuanto al título del presente proyecto de ley debemos indicar lo siguiente:

- a) Eliminar del título del proyecto de ley la expresión “Proyecto de”, en virtud de que este constituye el estado del expediente, no el nombre que llevará la ley una vez sea promulgada, pues el mismo forma parte del texto de ley; y
- b) En el título debemos hacer mención solo de la modificación a la ley general y no de modificaciones anteriores, pues estas se consideran leyes supletorias a la ley general. Por ambas razones proponemos que se sustituya el título del proyecto de ley por el siguiente:

**“Ley Mediante el cual se Modifican Varios Artículos de la Ley No. 4314 del 22 de Octubre de 1955”.**

2. Es preciso enumerar los considerandos en virtud de lo que establece el numeral 4.1.1.3, literal e), del Manual de Técnica Legislativa, que reza: “**Los considerandos deben numerarse para una mejor ubicación de los mismos**”, por lo cual sugerimos una redacción alterna de los mismos y numerarlo tal cual el siguiente ejemplo:

**“CONSIDERANDO PRIMERO:  
CONSIDERANDO SEGUNDO:...”**

3. El Manual de Técnica Legislativa en el punto 5.2 “*Formas Verbales*” establece que la norma debe estar relacionada con el tiempo en que la ley entra en vigencia y se aplica, no con el que se elabora y se aprueba, e indica que lo más preferible es utilizar el modo indicativo al modo subjuntivo, el presente al futuro y emplear el futuro sólo cuando es irreparable por el presente. Por tanto, sugerimos sustituir los verbos en futuro por el presente siempre y cuando aplique.
4. En referencia a la parte que conforman los “Vistos” en el presente proyecto de ley, sugerimos que sea encabezada por “La Constitución de la República Dominicana”, pues dicho proyecto se fundamentó en la ley suprema para su elaboración; asimismo, el Manual de Técnica Legislativa indica la forma correcta de como deben ir redactados dentro del proyecto, adaptando un estilo específico para presentarlos iniciando con el número de la ley, seguido de la fecha del mismo y por último el título, es así como debemos realizar una redacción alterna de los vistos de la siguiente forma:

**“VISTA: La Constitución de la República Dominicana.**

**VISTA: La Ley No. 4314 de fecha, 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.**

**VISTA: La Ley No. 17-88 de fecha, 5 de Febrero de 1988, que Modifica Varios Artículos de la Ley No. 4314 del 22 de Octubre de 1955.**

**VISTO: El Decreto No. 4807 de fecha, 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios.”**

5. En referencia a la parte normativa del proyecto, el artículo 1 reza de la siguiente forma;

**Artículo 1.** *Se modifica el Párrafo II, del Artículo 1 de la Ley No. 4314 del 22 de octubre de 1955, modificada por la Ley No. 17-88 del 5 de febrero del 1988, para que en lo adelante disponga como sigue:*

**“Párrafo II:** *En los casos de contrato de alquiler para vivienda, cuando el contrato no especifique las sumas adelantadas por el inquilino, se reputará que el adelanto entregado equivale a una mensualidad por cada año de contrato.”*

En cuanto al artículo transcrito, tenemos a bien establecer las siguientes consideraciones:

- a) El artículo trata sobre “sumas adelantadas por el inquilino”, al respecto la ley No. 4314 de fecha, 22 de octubre de 1955, fue modificada por la ley 17-88 del 5 de febrero de 1988 y dicha expresión fue sustituida por “depósitos, adelantos o anticipo” lo que nos obliga a mantener una homogeneidad en las expresiones utilizadas a partir de las modificaciones sufridas, por tanto es preciso sustituir la referida expresión por “depósitos, adelantos o anticipos”;
- b) En otro sentido el Manual de Técnica, al referirse a las modificaciones, establece que al realizar una modificación a un determinado proyecto de ley, debemos siempre mencionar la ley principal a modificar, es decir que no hay que numerar las anteriores leyes modificatorias de la ley principal, pues como establecimos antes, estas son consideradas leyes supletorias, y en el caso de la especie, la ley principal es la Ley 4314 del 22 de octubre de 1955; de igual forma la técnica legislativa indica que la normativa a modificar debe de colocarse de mayor a menor, es decir, indicando primero la ley, segundo, el artículo, luego el párrafo y por último los numerales y literales, en tal virtud y basándonos en lo anterior, proponemos sustituir el artículo 1 del proyecto por la siguiente redacción alterna:

**(Artículo 1. Se modifica la Ley No. 4314 de fecha, 22 de octubre de 1955, su artículo 1, párrafo II, para que en los adelante disponga como sigue:**

**“Párrafo II: En los casos de contrato de alquiler para vivienda, cuando el contrato no especifique las sumas depositadas, adelantadas o anticipadas por el inquilino, se reputa que las sumas entregadas equivalen a una mensualidad por cada año de contrato.”)**

6. De igual forma, y como lo expusimos en el punto anterior, debemos adoptar el mismo estilo al indicar el mandato de los artículos 2,3 y 6 del presente proyecto, es así como sugerimos las siguiente redacciones alternas para los mismos:

**“Artículo 2. Se agrega a la Ley No. 4314 de fecha, 22 de octubre de 1955, en su artículo 1, el párrafo IV, para que en lo adelante disponga como sigue:**

**“Párrafo IV: Los contratos entre propietarios e inquilinos deben contener una cláusula donde quede expresamente establecida la obligación del propietario de depositar las sumas adelantadas, depositadas o anticipadas por los inquilinos en el Banco Agrícola de la República Dominicana”.**

**“Artículo 3. Se modifica la Ley No. 4314 de fecha, 22 de octubre de 1955, en su artículo 2, párrafo I, para que en lo adelante disponga como sigue:...”**

**“Artículo 6. Se reenumera en la Ley No. 4314 de fecha, 22 de octubre de 1955, el actual artículo 11 como artículo 13, con el mismo texto.”**

7. En referencia al artículo 4 del proyecto, el cual establece la derogación del párrafo II del artículo 2 de la Ley No. 4314, la técnica legislativa nos señala que las disposiciones finales en un proyecto de ley contienen todas las normativas que ordenan se reglamente la ley, las disposiciones transitorias, las derogatorias, y aquellas que rigen la entrada en vigencia del texto, en tal virtud, entendemos que el artículo 4 debe de estar colocado dentro de los mandatos finales en el texto de ley, por tanto recomendamos ubicarlo luego del artículo 7 del proyecto.
8. El artículo 5 lo siguiente: “Se **insertan** los **siguientes** artículos 11 y 12, a la Ley No. 4314, del 22 de octubre de 1955 modificada por la Ley 17-88, del 5 de febrero de 1988, los cuales **dispondrán como sigue:...**”, en la presente redacción debemos puntualizar lo siguiente:
  - a) El término “insertar” no es el correcto, pues frente a un proyecto de ley que no está vigente o no ha sido aprobado, más bien estamos creando nuevos artículos que pasarán a ser considerados como parte de la ley principal 4314 modificada por la ley 17-88, por tal motivo el termino correcto sería “crear”;

- b) es preciso eliminar el término “siguiente” pues la técnica legislativa nos indica que debemos evitar la sobreabundancia o excesos de términos en los textos normativos;
- c) debemos adecuar el estilo del mandato al sugerido en puntos anteriores, en tal virtud, tomando en cuenta las sugerencias anteriores, proponemos que la parte dispositiva del artículo 5 del proyecto se lea como sigue:

**“Artículo 5. Se crean en la Ley No. 4314 de fecha, 22 de octubre de 1955, los artículos 11 y 12, los cuales dispondrán como siguen:...”**

Ahora bien, en otro sentido y refiriéndonos a lo establecido en el fondo del artículo que se está creando, en este caso el 11, debemos indicar que los servicios de teléfono, cable e internet, son servicios personales, es decir, a la hora de finalizar el contrato es la persona física la que tiene que responder por dichos servicios y no el inmueble; por lo que entendemos que es innecesario exigirle a la compañía prestadora de tales servicios la obligación de exigir a los solicitantes la presentación de la documentación justificativa de la condición bajo la cual se ocupa el inmueble.

- 9. Recomendamos suprimir los artículos 8 y 9 del presente texto normativo por dos razones:
  - a) Al transcribir la disposición establecida en el artículo 8 se incurrió en el error de repetirla en el artículo 9 y ;
  - b) Es un mandato constitucional la irretroactividad de las leyes, es decir, la ley solo dispone y aplica para el porvenir, no tiene efecto retroactivo salvo casos específicos; por lo que, disponer que las modificaciones y las disposiciones establecidas en la ley serán aplicables a los nuevos contratos que se realicen a partir de su promulgación, resulta innecesario, pues desde el punto de vista de la técnica legislativa la redundancia es perjudicial ya que conduce a una superabundancia innecesaria de normas que pueden conducir a problemas en la interpretación de la normativa.
- 10. El artículo 10 del proyecto reza de la siguiente manera: *“Envíese al Banco Agrícola de la República Dominicana, a la Procuraduría General de la República, y a la Dirección General de Impuestos, para los fines correspondiente”*. En torno a la disposición anterior, es preciso establecer que las leyes una vez entren en vigor son oponibles a terceros, se reputaran conocidas en el Distrito Nacional y en cada una de las provincias y son de aplicación general y mandatoria, por lo que no es necesario disponer el envío de la ley a las instituciones antes mencionadas, este tipo de normas se utiliza mas bien en casos de resoluciones que si es preciso remitirlas para dar conocimiento a los entes involucrados en la misma. En tal sentido, sugerimos eliminar el artículo 10 del proyecto.

11. La técnica legislativa nos sugiere que todos los textos normativos deben de contener, en sus disposiciones finales el mandato relativo a la entrada en vigor de la ley ya sea con una fecha determinada con precisión de día, mes y año; o una fecha determinable como la fecha de promulgación o un plazo a contarse a partir de la fecha de sanción o promulgación, en ese sentido, es recomendable incluir en el proyecto un ultimo artículo que rece como sigue:

***“Artículo 8. La presente ley entra en vigencia a partir de la fecha de su publicación.”***

Después de lo analizado y expresado, **SOMOS DE OPINION**, que la comisión encargada del estudio del proyecto de ley en cuestión, debe abocarse a su estudio, tomado en cuenta las sugerencias vertidas en el presente informe.

Atentamente,

**Wenel D. Félix**  
Director Departamento Técnico  
de Revisión Legislativa