

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N.

DETEREL 187/2011

A la : **Comisión Permanente de Justicia y Derechos Humanos.**

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

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

Asunto : Opinión sobre Proyecto de Ley de Arrendamientos de Viviendas y
Establecimiento Comerciales de la República Dominicana.

Ref. : **No. Exp. 00411, Oficio No. 002909 d/f 13/06/11.**

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

PRIMERO: Se trata de un Proyecto de Ley que tiene por objeto establecer 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.

SEGUNDO: Este proyecto fue sometido por el Senador Rafael Calderón Martínez, y depositado en fecha ocho de junio del año 2011.

Facultad Legislativa Congresual

La facultad legislativa congresual para legislar sobre esta materia esta sustentada en el artículo 93, numeral 1), literal q), que establece:

“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

Por su naturaleza el presente proyecto de ley para los fines de su aprobación, se rige por lo establecido en el artículo 113 de la Constitución de la República, que establece: **“Las leyes ordinarias son aquellas que por su naturaleza requieren para su aprobación la mayoría absoluta de los votos de los presentes de cada cámara”.**

Desmante Legal

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

VISTA: La Constitución de La República Dominicana

VISTO: El Código Civil de La República Dominicana

VISTA: El Código de Trabajo de La República Dominicana

VISTA: La Ley No. 11-92, del 16 de Mayo de 1992, que crea el Código Tributario de La República Dominicana.

VISTA: La Ley No. 1490, del 26 de julio de 1947, sobre el Monte de Piedad, modificada por la Ley No. 2098, de fecha 1ero de Septiembre de 1949.

VISTA: La Ley No. 4315, del 29 de Octubre de 1955, que crea zonas francas.

VISTA: La Ley No. 5038, del 21 de Noviembre de 1958, Sobre Condominios

VISTA: La Ley No. 6232, del 25 de Febrero de 1963, que establece un sistema de planificación urbana e introduce modificaciones a las instituciones municipales.

VISTA: La Ley No. 38, del 24 de octubre de 1966, que establece tarifas de pago de alquiler de casas o apartamentos destinados a viviendas familiares.

VISTA: La Ley 8-90, del 10 de enero de 1990, de Fomento de Zonas Francas y sus modificaciones.

VISTA: La Ley No. 4314, del 22 de Octubre del 1995, que regula la prestación y aplicación de los valores en el inquilinato.

VISTO: El Decreto No. 4807, del 16 de mayo de 1959, sobre control de alquileres y desahucio, modificado por el Decreto No. 6943, del 22 de Junio del 1961.

VISTA: El Decreto No.4900, del 13 de Junio de 1959, sobre depósito en Monte de Piedad.

VISTA: El Decreto No. 428-89, del 29 de Octubre de 1989, que autoriza una rebaja del 10 % y suspende los desalojos.

Análisis Constitucional, Legal, Lingüístico y de Técnica Legislativa.

Después de analizar el Proyecto de Ley en los aspectos constitucional, legal, lingüístico y de técnica legislativa **ENTENDEMOS** pertinente hacer las siguientes observaciones

1.- En torno al Título o Identificación del Proyecto de Ley ***“Proyecto de Ley de Arrendamientos de Viviendas y Establecimientos Comerciales de la República Dominicana”***, tenemos a bien sugerir la eliminación de la frase ***Proyecto de,*** en el entendido que la misma representa el estado en que se encuentra el expediente no así el título que llevará la Ley, en tal virtud recomendamos la siguiente redacción alterna para que se lea de la siguiente manera:

“Ley de Arrendamientos de Viviendas y Establecimientos

2.- Observamos que después del título de la ley, se deben colocar los considerandos y es preciso enumerar los, 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”**.

CONSIDERANDO PRIMERO

CONSIDERANDO SEGUNDO

5.- CONSIDERANDO TERCERO

3.- Los Vistos, que son los textos legales que ha investigado el legislador para presentar un proyecto se deben ordenar manteniendo la jerarquía

constitucional de los textos normativos y dentro de ésta la cronología, (ver redacción alterna).

4.- Observamos que los niveles de agrupamiento dado al presente proyecto de ley, a saber: Títulos/Capítulos, no es el recomendable. La agrupación en títulos sólo tendrá lugar en leyes muy extensas y generales, que no es el caso en cuestión, por lo que recomendamos el siguiente nivel de agrupamiento:

Capítulos/Secciones

Todos ellos deben llevar una rúbrica o título (epígrafe).

5.- A partir de lo que establece el Manual de Técnica Legislativa en su punto 4.1.1.5, referente a la Parte Normativa, la ley debe contener en sus disposiciones iniciales, el objeto y ámbito de la ley y las definiciones que sean indispensables para la interpretación de la misma, en tal sentido sugerimos la creación de un artículo, que será el artículo 1 del proyecto que proponemos, que establezca el objeto de la ley, que bien podría ser las disposiciones contenidas en el ámbito de la ley, ya que la norma aquí establecidas se advienen más bien al objeto, y colocar como ámbito de la ley, de que la misma es aplicable en todo el territorio nacional, el artículo 3, será las exclusiones al ámbito de la ley y el artículo 4 las definiciones del proyecto, mediante la siguiente redacción alterna:

CAPITULO I DEL OBJETO, AMBITO Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Objeto. Esta ley tiene por objeto establecer 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 2.- Ámbito de la ley. El ámbito de aplicación de esta ley es en todo el territorio nacional.

Artículo 3.- Exclusiones de la ley. Esta ley no es aplicable a los siguientes tipos de arrendamientos:

- 1) Arrendamientos en zonas y complejos turísticos, hoteles...
- 2) Arrendamientos de inmuebles,....
- 3) Arrendamientos en parques.....,
- 4)

Artículo 4.- 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:** Es la contraprestación económica debida por el arrendatario al arrendador en virtud de la ocupación de un inmueble;
- 2) **Arrendador:** Es 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:** Es 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;

6.- La estructura o sistematización de la ley hace referencia a su ordenación interna, la cual, además de venir determinada por criterios de orden lógico, tiene como finalidad facilitar la localización de cada precepto en el conjunto del texto normativo.

La uniformidad y el orden facilitan la labor del intérprete, conduce a lograr una normativa fácil para ayudar a su correcta comprensión, interpretación y aplicación, pero también permiten al legislador seguir una secuencia lógica de forma automática en todo el texto normativo, y antes de alargar un artículo, es

preferible tratar el tema en varios artículos agrupados en un mismo capítulo o en una misma sección.

En ese tenor, observamos que el presente proyecto de ley, carece de una ordenación sistemática en su parte normativa o dispositiva, en tal virtud, sugerimos la siguiente estructura al proyecto de ley en cuestión:

CAPITULO I

DEL OBJETO, AMBITO Y DEFINICIONES

CAPITULO II

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SECCION I

DEL PRECIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SECCION II

DEL PAGO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SECCION III

DE LA DURACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SECCION IV

DE LA SUBROGACION

CAPITULO III

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

SECCION I

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

SECCION II
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

CAPITULO IV
DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPITULO V
DE DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICION FINAL.

7.- Con relación al artículo 4, observamos que el mismo contiene tres normas, a saber: 1) tipos de contratos de arrendamientos, 2) arrendamiento escrito, y 3) arrendamiento verbal, y a tenor de la técnica legislativa, cada artículo debe recoger una norma, un solo precepto, por lo que recomendamos la inserción de nuevos artículos dentro del proyecto de ley. (Ver redacción alterna).

8.- Observamos que no todos los artículos tienen epígrafe, la inclusión de un epígrafe o título al artículo es la opción técnicamente preferible. En todo caso la opción que se adopte sobre la existencia o no de epígrafe ha de mantenerse para todo el texto de la ley, sin que quepa titular unos artículos sí y otros no. En consecuencia, hemos colocado epígrafe a los artículos del proyecto de ley que no lo tenían. (Ver redacción alterna).

9.- Existen disposiciones que no guardan relación con el contenido del artículo, ni de ningún otro, y se creo para esos fines un capítulo titulado Disposiciones Generales, que son las disposiciones comunes internas, pero también existen disposiciones que no guardan relación con el contenido del artículo donde están, pero sí con las disposiciones contenidas en otro artículo, y en ese sentido las agrupamos en los artículos que se relacionan con el tema, por ejemplo:

1) El párrafo II del artículo 6 del proyecto, lo llevamos al capítulo de las disposiciones generales como artículo 32. Nuevo propietario.

2) El artículo 22 del proyecto, fue llevado como párrafo del artículo 24.- Notificación.

Todos estos cambios se visualizan en la redacción alterna.

Y por último sugerimos la creación de una disposición final, que incluya la entrada en vigencia de la ley, mediante la siguiente redacción alterna, con la salvedad de que esta se reenumeran en forma diferente al articulado principal, empleado números ordinales en femenino (primera, segunda); no se coloca número de capítulo, pero si un epígrafe identificativo.

DISPOSICION FINAL

Única: Entrada en vigencia. Esta ley entra en vigencia a partir de la fecha de su promulgación y publicación, según lo establecido en la Constitución de la República, y una vez transcurridos los plazos señalados en el Código Civil de la República Dominicana.

IMPACTO DE LA VIGENCIA

Observamos que actualmente se encuentra en el Congreso Nacional un proyecto de ley que modifica varios artículos de la Ley de Alquiler No. 4314 del 22 de octubre de 1955, mediante el expediente No. 00364. En ese tenor, sugerimos fusionar este expediente con el presente proyecto de ley, en el sentido de que como bien se establece en el considerando primero del presente proyecto de ley, “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”.

Por lo tanto recomendamos la fusión de ambos expediente, para así lograr una legislación en materia de alquiler que brinde mayores garantías a los inquilinos y a los propietarios, basados 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.

Después de lo analizado y expresado, **SOMOS DE OPINION**, que la comisión encargada del conocimiento del proyecto de Ley se aboque a su estudio, pudiendo observar los elementos antes indicados.

Atentamente,

Welnel D. Feliz.

Director del Departamento Técnico

de Revisión Legislativa

WF/sl.

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

CONSIDERANDO PRIMERO: 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 SEGUNDO: 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 TERCERO: 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 CUARTO: 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

VISTO: El Código Civil de La República Dominicana

VISTA: El Código de Trabajo de La República Dominicana

VISTA: La Ley No. 11-92, del 16 de Mayo de 1992, que crea el Código Tributario de La República Dominicana.

VISTA: La Ley No. 1490, del 26 de julio de 1947, sobre el Monte de Piedad, modificada por la Ley No. 2098, de fecha 1ero de Septiembre de 1949.

VISTA: La Ley No. 4315, del 29 de Octubre de 1955, que crea zonas francas.

VISTA: La Ley No. 5038, del 21 de Noviembre de 1958, Sobre Condominios

VISTA: La Ley No. 6232, del 25 de Febrero de 1963, que establece un sistema de planificación urbana e introduce modificaciones a las instituciones municipales.

VISTA: La Ley No. 38, del 24 de octubre de 1966, que establece tarifas de pago de alquiler de casas o apartamentos destinados a viviendas familiares.

VISTA: La Ley 8-90, del 10 de enero de 1990, de Fomento de Zonas Francas y sus modificaciones.

VISTA: La Ley No. 4314, del 22 de Octubre del 1995, que regula la prestación y aplicación de los valores en el inquilinato.

VISTO: El Decreto No. 4807, del 16 de mayo de 1959, sobre control de alquileres y desahucio, modificado por el Decreto No. 6943, del 22 de Junio del 1961.

VISTA: El Decreto No.4900, del 13 de Junio de 1959, sobre depósito en Monte de Piedad.

VISTA: El Decreto No. 428-89, del 29 de Octubre de 1989, que autoriza una rebaja del 10 % y suspende los desalojos.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY

CAPITULO I DEL OBJETO, AMBITO Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Objeto. Esta ley tiene por objeto establecer 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 2.- Ámbito de la ley. El ámbito de aplicación de esta ley es en todo el territorio nacional.

Artículo 3.- Excepciones al ámbito de la ley. Esta Ley no es aplicable a los siguientes tipos de arrendamientos:

- 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.

Artículo 4.- 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:

- 4) **Alquiler:** Es la contraprestación económica debida por el arrendatario al arrendador en virtud de la ocupación de un inmueble;
- 5) **Arrendador:** Es 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;

- 6) **Arrendamiento o inquilinato:** Es 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;
- 7) **Arrendatario o inquilino:** Es la persona, física o moral, con derecho a ocupar un inmueble en virtud de un arrendamiento;
- 8) **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;
- 9) **Desalojo:** Es el 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;

- 10) **Día Hábil:** Significa todo día calendario distinto a los sábados, domingos y días feriados de La República Dominicana;
- 11) **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;
- 12) **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;

13) Inmueble: Para los fines de esta ley significa, de forma indistinta, una vivienda o un establecimiento comercial;

14) 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;

15) 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

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Artículo 5. Contrato de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento pueden ser verbales o escritos.

Artículo 6. Contrato de arrendamiento escrito. Los contratos de arrendamientos escritos, deben 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 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.

Artículo 7.- Contrato de arrendamiento verbal. 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 8.- Contrato de sub-arrendamiento. 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.

SECCION I DEL PRECIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Artículo 9. Precio del arrendamiento. El precio del arrendamiento puede ser pactado 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. 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.

Artículo 10. 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 11 de esta Ley.

Párrafo II. Si por cualquier circunstancia, el arrendador incumpliera la obligación establecida en este artículo, 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.

SECCION II DEL PAGO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Artículo 11.- 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:

- 1) Si el arrendamiento es de semana a semana, el precio del arrendamiento debe pagarse el primer día de cada semana;
- 2) Si el arrendamiento es de mes a mes, el precio del arrendamiento debe pagarse dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes;
- 3) Si el arrendamiento es de trimestre a trimestre, el precio del arrendamiento debe pagarse dentro de los primeros diez (10) días de cada trimestre;
- 4) Si el arrendamiento es de semestre a semestre, el precio del arrendamiento debe pagarse dentro de los primeros quince (15) días de cada semestre;

- 5) Si el arrendamiento es de año a año, el precio del arrendamiento debe pagarse dentro de los primeros treinta (30) días del año.

Artículo 12. Ajuste del alquiler. Los ajustes al precio del arrendamiento serán aplicados de conformidad con lo pactado contractualmente entre las partes.

SECCION III DE LA DURACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Artículo 13. 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.

SECCION IV DE LA SUBROGACION

Artículo 14.-Subrogación en el contrato de arrendamiento de viviendas. 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:

- 1) El o la Cónyuge sobreviviente del arrendamiento, en caso de que al momento del fallecimiento el domicilio de ambos sea el inmueble;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) Los ascendientes del arrendatario o la arrendataria que hayan convivido habitualmente con éste en el inmueble;

Artículo 15.- Plazo para la subrogación. 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 el artículo 14 de esta ley, 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 16. Subrogación en el contrato de arrendamiento comercial. En caso de muerte del arrendatario, las siguientes personas pueden subrogarse en el contrato 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:

- 1) El cónyuge del arrendatario si trabajaba con él o tiene interés de continuar con la explotación de negocio;

- 2) Los socios de una sociedad que haya sido declarada previo al fallecimiento;
- 3) 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 17.- Plazo para la subrogación en el contrato de arrendamiento comercial. 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 18. Nuevo arrendatario. Para los casos previstos en los artículos 14, y 16 de esta 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.

CAPITULO III DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

SECCION I DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Artículo 19. 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 20. 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.

SECCION II DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Artículo 21. 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 22.- 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.

CAPITULO IV DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Artículo 23.- Término del contrato de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento terminan en la fecha acordada entre las partes, o en la fecha efectiva que sea demandada por alguna de las partes.

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:

- 1) La fecha límite en la cual deberá ser entregado el inmueble, la cual deberá respetar el plazo de terminación y de preaviso;
- 2) El lugar donde el arrendatario 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 24.- Notificación. La notificación de intención de terminar el contrato debe ser enviada al arrendatario de una vivienda dentro de los plazos que se establecen a continuación:

1) Para arrendamientos de hasta seis (6) meses de duración, al menos treinta (30) días calendario antes de la fecha de entrega;

2) 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;

3) Para arrendamientos de uno (1) a dos (2) años de duración, al menos sesenta (60) días calendario antes de la fecha de entrega;

4) Para arrendamientos mayor de dos (2) años de duración, al menos noventa (90) días calendario antes.

Párrafo I. Para fines de determinar los plazos de notificación indicados en este artículo, se incluirán las extensiones sucesivas de los contratos de arrendamiento.

Artículo 25.- Entrega del inmueble. El día siguiente al vencimiento del plazo del contrato, el arrendatario debe 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.

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 26.- Extensión de la fecha de entrega del inmueble. Si a consecuencia del incumplimiento de los plazos de preaviso descritos en el artículo 24 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.

Artículo 27- Penalidad. Salvo acuerdo en contrario entre las partes, se considera 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 debe 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.

Artículo 28.- Devolución del depósito. 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 29. 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 30.- Terminación anticipada del contrato de arrendamiento. Los contratos de Arrendamiento podrán terminar anticipadamente, previo a la llegada del término convenido, en los siguientes casos:

- 1) Por acuerdo mutuo entre las partes;

- 2) 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;
- 3) Por incumplimiento por parte del arrendatario de la obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento o en la presente Ley, distintas a las descritas en el numeral 2) de, tales como:
 - a) Utilizar el Inmueble con un fin diferente para el cual fue alquilado con el consentimiento del arrendador;
 - b) Sub-alquilar total o parcialmente el Inmueble, no obstante habersele prohibido por escrito.

CAPITULO V DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 31.- Reparación del inmueble. 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 32.- Consentimiento por escrito. 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.

Párrafo. 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.

Artículo 33.- Nuevo propietario. 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.

DISPOSICION FINAL

Única: Entrada en vigencia. Esta ley entra en vigencia a partir de la fecha de su promulgación y publicación, según lo establecido en la Constitución de la República, y una vez transcurridos los plazos señalados en el Código Civil de la República Dominicana.

Rafael Calderón Martínez
Senador Azua
27 de mayo 2011