



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

Considerando primero: Que la legislación en materia de alquiler de bienes inmuebles está dispersa y contiene aspectos obsoletos y de no aplicabilidad en el tiempo actual, por lo que es necesario una actualización y concentración de toda la materia en un solo texto legal, a fin de adecuarla a las nuevas condiciones de la economía y otorgar la seguridad jurídica necesaria para las partes intervinientes en la relación de inquilinato;

Considerando segundo: Que se debe estimular la participación de la inversión privada nacional y extranjera en la construcción masiva de desarrollos inmobiliarios para ser destinados al alquiler mediante un marco legal que preserve los derechos de las personas intervinientes;

Considerando tercero: Que los depósitos de alquiler de inmuebles recibidos por el Banco Agrícola de la República Dominicana, en cumplimiento de la legislación vigente, son destinados al financiamiento de la actividad agropecuaria;

Considerando cuarto: Que la República Dominicana demanda de una legislación sobre arrendamientos de inmuebles que responda a la realidad social y económica que vive la sociedad dominicana como consecuencia de los cambios que se han producido en la oferta y la demanda de viviendas en las últimas tres décadas.

Vista: La Constitución de la República;

Visto: El Decreto-Ley No.2213, del 17 de abril de 1884, del C. N. sancionando el Código Civil de la República;

Visto: El Decreto-Ley No.2214, del 17 de abril de 1884, del C. N.

IR
110
M.C.C.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 2

sancionando el Código de Procedimiento Civil de la República;

Vista: La Ley No.4314, del 22 de octubre de 1955, que regula la prestación, aplicación y devaluación de los valores exigidos en los depósitos por los dueños de casas a sus inquilinos, modificada por la Ley No.17-88, del 5 de febrero de 1988;

Vista: La Ley No.481, del 7 de marzo de 1973, de Incentivo a la Industria de la Construcción;

Visto: El Decreto No.4807, del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

CAPÍTULO I

DEL OBJETO Y DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto. La presente ley tiene por objeto dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el alquiler de bienes inmuebles que se destinen a vivienda o a usos distintos de este.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. Esta ley rige para todo contrato, escrito o verbal, de alquiler de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos.

Párrafo. Se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código Civil, en tanto no contravengan lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 3.- Excepciones. Quedan fuera del ámbito de aplicación de la

IR
JK
M.C.C.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 3

presente ley el alquiler de:

- 1) Los terrenos urbanos y suburbanos no mejorado;
- 2) Las fincas rurales;
- 3) Las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente;
- 4) Las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias o con ocasión de festividades;
- 5) Los bienes del Estado dados en alquiler o arrendamiento.

Artículo 4.- Destino ilegal. El destino para el cual se alquila un inmueble no puede ser contrario a las leyes ni atentar contra la seguridad, la salud, el bienestar o la tranquilidad pública y las buenas costumbres.

CAPÍTULO II

DE LA DEFINICIÓN Y DEL CONTENIDO DE LOS CONTRATOS

Artículo 5.- Contrato de alquiler. El contrato de alquiler es el acto mediante el cual dos partes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso y goce temporal de un bien inmueble, y otra, a pagar un precio cierto y determinado. Quien cede el uso y goce del bien inmueble se denomina propietario o encargado, y el que paga el precio, inquilino. El precio se llama alquiler o renta.

Artículo 6.- Facultad de dar. Pueden dar en alquiler el propietario y quien actúe en el ejercicio de un poder especial, o de una facultad legalmente conferida por autoridad competente.

Párrafo.- La persona propietaria de un bien inmueble indiviso no puede

IR
V
M.C.C.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 4

alquilarlo sin el consentimiento de los demás copropietarios. El incumplimiento de esta disposición producirá la nulidad del contrato, con derecho a la reparación por daños y perjuicios.

Artículo 7.- Facultad de recibir. Puede tomar en alquiler toda persona que posea capacidad jurídica o esté legalmente representado.

Artículo 8.- Contenido del contrato. Los contratos de alquiler contendrán, por lo menos, las estipulaciones siguientes:

- 1) Generales del propietario o representante legal y del inquilino;
- 2) Dirección del inmueble objeto del contrato;
- 3) Descripción detallada del inmueble alquilado y sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al alquiler, el estado de conservación de los bienes y, en su caso, los vicios o defectos que acompañan al inmueble;
- 4) Descripción individualizada de los muebles, si los hubiere, que las partes convengan incluir en la contratación, con sus características, numeración, estado de conservación y cualquier otro signo útil para identificarlos;
- 5) Mención expresa del destino específico al que se dedicará el inmueble alquilado;
- 6) Monto del precio del alquiler, lugar donde se pagará y forma de pago;
- 7) Fecha de término del contrato de alquiler;
- 8) Domicilio de elección que las partes señalan para las notificaciones;
- 9) Fecha del contrato;
- 10) Legalización de firmas por un Notario Público del lugar donde se

IR
JC
A.C.C

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 5

encuentre ubicado el inmueble.

Artículo 9.- Determinación de la renta. La renta será la que libremente estipulen las partes. El pago de la renta será por períodos de un mes, salvo pacto en contrario. El pago se efectuará en el lugar y mediante el procedimiento que acuerden las partes.

Párrafo.- El propietario se obliga a entregar al inquilino un recibo de pago, salvo que se haya pactado utilizar otros procedimientos para acreditar, de forma fehaciente, el cumplimiento efectivo de la obligación del inquilino.

Artículo 10.- Pago de alquiler en moneda extranjera. En los contratos de alquiler en los que las partes hayan pactado la renta en moneda extranjera, el inquilino tendrá la opción de cancelar el pago de la renta por su equivalente en moneda nacional, conforme a la tasa de cambio establecida por el Banco Central de la República Dominicana, a la fecha en que se realiza.

Párrafo I.- En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta, salvo acuerdo de las partes.

Párrafo II.- Cuando deba pagarse una comisión inmobiliaria por concepto de alquiler, la responsabilidad de su liquidación corresponderá al propietario, siempre que este haya contratado la gestión de corretaje.

Artículo 11.- Reajuste del precio. El propietario podrá reajustar el precio de alquiler convenido y pactado al final de cada año del contrato, en un monto no mayor al cinco por ciento.

Artículo 12.- Plazo de alquiler. El plazo de alquiler será determinado por

IR
JC
M.C.C.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 6

las partes. Este plazo se estipulará en el contrato y se prorrogará de forma automática cuando las partes no hayan manifestado su voluntad de no renovarlo dentro de los plazos que les confiere esta ley.

Párrafo I.- La prórroga automática será por un nuevo período de un año, cualquiera que sea el plazo inicial del contrato o el destino del inmueble, y quedarán vigentes todas las estipulaciones del contrato inicial. Salvo la cláusula que involucren a terceros.

Párrafo II.- Sin perjuicio de la prórroga automática operada, las partes podrán convenir en modificar las cláusulas del contrato.

CAPÍTULO III

DE LAS CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Artículo 13.- Terminación del contrato. El arrendamiento termina por la:

- 1) Llegada del término convenido, o a falta de término, por la denuncia de una de las partes;
- 2) Pérdida del inmueble alquilado;
- 3) Falta del arrendador o el inquilino de cumplir sus obligaciones;
- 4) Cuando el bien alquilado se utilice para la comisión de delito, al margen de los fines del contrato.

Párrafo.- Cuando la causa de terminación se produzca por la causal del numeral 2), de este artículo, subsistirán las deudas y créditos que se hayan generado hasta el momento de la pérdida del inmueble alquilado, y su liquidación será responsabilidad a quien corresponda.

Artículo 14.- Terminación del contrato por el inquilino. El contrato de

IR
JK
D.C.C.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 7

alquiler puede terminar cuando el inquilino avisa al propietario con un mes de anticipación su voluntad de terminarlo. La terminación del contrato no altera las responsabilidades de las partes en cuanto a los demás derechos y obligaciones nacidos del alquiler.

Párrafo.- En caso de rescisión unilateral del contrato por el inquilino antes del término estipulado, este quedará obligado a pagar al propietario el veinte por ciento del precio del arriendo durante el tiempo restante para el vencimiento del contrato.

Artículo 15.- Terminación del contrato por el propietario. El contrato también puede terminar cuando el propietario avisa al inquilino su intención de no renovarlo. En este caso, el propietario notificará al inquilino con una anticipación de seis meses, si el inmueble estuviera ocupado con algún establecimiento comercial o industrial, y de tres meses si no fuere ese el caso. El propietario no podrá rescindir el contrato antes del término acordado con el inquilino.

Párrafo.- La terminación del contrato por la manifiesta voluntad del propietario de no renovarlo no conlleva trámite judicial alguno, por lo que este solo queda obligado a notificar el plazo establecido en la parte capital de este artículo, según el destino del inmueble alquilado.

Artículo 16.- Muerte del inquilino. En caso de muerte del inquilino pueden subrogarse de pleno derecho, y hasta la vigencia del contrato, las personas siguientes, sin que se precise del trámite sucesorio y en el orden de prelación que se indica:

- 1) El cónyuge del inquilino que al momento de su muerte viviera en el inmueble con él;

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 8

- 2) La persona que haya mantenido con el inquilino una relación marital de hecho;
- 3) Los descendientes del inquilino que al momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante en el inmueble alquilado;
- 4) Los ascendientes del inquilino que hayan convivido habitualmente con él en el inmueble alquilado;
- 5) Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien haya asumido las responsabilidades económicas del hogar.

Párrafo I.- El propietario podrá invocar la resolución del contrato si en el plazo de treinta días no se le notifica el hecho del fallecimiento del inquilino, acompañando certificación de la defunción y la prueba de identidad y del derecho del subrogado.

Párrafo II.- Si en el momento de fallecer el inquilino no existe ninguna de las personas citadas en los incisos de la parte capital del presente artículo, el alquiler quedará extinguido y el propietario podrá tomar posesión del inmueble alquilado sin ninguna formalidad. Si hubiere bienes muebles del inquilino, estos serán inventariados en presencia del juez de paz, quien autorizará su depósito donde corresponda.

Artículo 17.- Nulidad de matrimonio, divorcio o separación judicial. En los casos de nulidad de matrimonio, divorcio o separación judicial, a menos que haya otro acuerdo entre el propietario y los cónyuges, el juez que tramite el proceso determinará cuál de ellos continuará con todos los derechos y obligaciones del contrato de alquiler.

Párrafo.- En caso de subrogación, el interesado deberá notificar la decisión judicial recaída al propietario, dentro de los treinta días

IR
JC
A.C.C.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 9

siguientes a la firmeza de la sentencia, acompañando certificación de la resolución judicial. La falta de notificación facultará al propietario para invocar la resolución del contrato.

Artículo 18.- Desvinculación del hogar. En el alquiler para vivienda, si el inquilino se desvincula de hecho del inmueble alquilado, esto no lo liberará de las obligaciones contractuales hasta el término estipulado, el cónyuge continuará habitando la vivienda en condición de inquilino. Para que la subrogación del alquiler se opere en favor del cónyuge, basta que continúe en la ocupación de la vivienda y cumpla con las estipulaciones del contrato.

Párrafo.- Iguales derechos posee la persona que ha mantenido una relación marital de hecho o convivido maritalmente con el inquilino.

CAPÍTULO IV

DE LA PRESTACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS VALORES EN EL INQUILINATO

Artículo 19.- Garantía del pago de alquileres. Los propietarios y encargados de casas, apartamentos, edificios, oficinas y espacios físicos para alquiler en las zonas urbanas y suburbanas; o de almacenes, naves industriales y similares, depositarán en el Banco Agrícola de la República Dominicana las sumas que exijan a los inquilinos como depósito, para garantizar el pago de los alquileres o el cumplimiento de cualquier otra obligación legal o convencional derivada del contrato.

Párrafo.- La disposición contenida en la parte capital de este artículo no aplica para los contratos de alquiler de inmuebles cuyo precio no supere el valor de un salario mínimo del sector público.

Artículo 20.- Plazo de entrega de la garantía. Los propietarios o sus representantes depositarán en el Banco Agrícola de la República Dominicana

IR
JIC
P.C.C

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 10

las sumas entregadas por los inquilinos por el concepto que se indica en el artículo 19, junto con un original del contrato de alquiler, en los treinta días de su vigencia. El Banco llevará un registro de los contratos depositados, los que a partir de ese momento tendrán fecha cierta.

Párrafo.- De no efectuarse el depósito en el plazo indicado en este artículo, el propietario pagará un recargo de un veinte por ciento por cada mes de retraso durante los primeros cinco meses, y un uno por ciento, a partir del sexto mes hasta tanto haga el registro del contrato. El importe de este recargo pasará a formar parte de los fondos del Banco Agrícola.

Artículo 21.- Exoneración de hacer depósito. Los propietarios de inmuebles que hayan suscrito contratos de alquiler con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley quedan dispensados de realizar el depósito en el Banco Agrícola de la República Dominicana, así como de los recargos por mora de las sumas exigibles a los inquilinos como garantía del pago de los alquileres o el cumplimiento de cualquier otra obligación legal o convencional derivada del contrato.

Artículo 22.- Acción en justicia. No obstante lo dispuesto en el artículo 21, no se dará curso a ninguna solicitud, instancia o demanda dirigida al juzgado de paz, con fines de desalojo, o para el cumplimiento de obligación contractual o legal derivada del contrato, hasta que el demandante, propietario o inquilino presente el recibo original, o certificación del Banco Agrícola de la República Dominicana, mediante el cual se demuestre haber realizado el depósito previsto en el artículo 19 de esta ley.

Artículo 23.- Requisitos para devolución de la garantía al inquilino. Tan pronto termine el contrato de alquiler, y le corresponda al propietario la devolución del depósito o de una parte de este, dicho inquilino deberá

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 11

obtener una certificación del propietario o encargado del inmueble alquilado, de que le puede ser entregado el depósito y, a la vista de dicha certificación, el Banco le entregará la totalidad o la porción que le corresponda, quedando la otra parte a disposición del propietario o encargado, para sufragar los gastos de reparación que requiera el inmueble por causa imputable al inquilino.

Párrafo.- Si entre el inquilino y el propietario se suscitaren diferencias para la terminación definitiva del contrato, el inquilino entregará dicho inmueble, mediante comunicación a la oficina más cercana al Banco Agrícola. El Banco notificará al propietario, y en un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas procederá conforme lo establece el presente artículo.

Artículo 24.- Resolución de conflictos por el depósito. Las dificultades que se originen por la devolución del depósito serán resueltas en primera instancia, por los juzgados de paz de la jurisdicción a la cual corresponda el inmueble.

Artículo 25.- Acumulación y liquidación de intereses. El Banco Agrícola de la República Dominicana pagará un interés por las sumas recibidas en depósitos, a una tasa similar a la establecida para las cuentas de ahorro; interés que se sumará al depósito inicial.

Artículo 26.- Exención de impuestos o derechos. El depósito, su devolución y todos los procedimientos que se relacionen con las disposiciones de la presente ley, estarán exceptuados del pago de toda clase de impuestos o derechos.

CAPÍTULO V

DE LAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Artículo 27.- Obligaciones de los propietarios. Los propietarios de

IR
JK
M. E. C.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 12

inmuebles destinados al alquiler, aunque no exista pacto expreso, están en la obligación de:

- 1) Garantizar la legitimidad de su derecho y el uso y goce pacífico del inmueble por todo el tiempo del contrato;
- 2) Entregar al inquilino el inmueble objeto del alquiler con sus instalaciones, servicios, accesorios, espacios sin construir y muebles, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, según el contrato; excepto si, en el contrato, el inquilino asume la obligación de restaurar el inmueble en mal estado;
- 3) No perturbar, de hecho ni de derecho, al inquilino; tampoco estorbar, de manera alguna, el uso y goce del inmueble alquilado, de no ser por reparaciones urgentes o necesarias, autorizada por el juzgado de paz correspondiente;
- 4) Las demás obligaciones establecidas en esta ley o en el contrato de alquiler.

Párrafo.- El propietario no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por daños o deterioros causados por los inquilinos.

Artículo 28.- Reparaciones necesarias. Sin derecho a elevar por ello la renta, el propietario está obligado a reparar cuanto sea necesario, a fin de conservar el inmueble en buen estado para el uso al que ha sido destinado, a menos que el deterioro sea imputable al inquilino o que, por esta ley o convenio, le corresponda repararlo al inquilino. El inquilino comunicará de inmediato al propietario la urgencia de efectuar las reparaciones necesarias para evitar daños mayores al inmueble.

Artículo 29.- Mejoras y reparaciones del inquilino. Las mejoras y las reparaciones autorizadas y realizadas por el inquilino quedarán en beneficio del propietario, salvo pacto expreso en contrario.

IR
JC
A.C.C

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 13

Artículo 30.- Molestias por reparaciones. El inquilino debe tolerar las molestias que le ocasionen las reparaciones a cargo del propietario. Cuando interrumpen el uso y goce del inmueble, en todo o en parte; cuando dichas reparaciones resulten racionalmente imposibles de soportar, el inquilino puede, según las circunstancias, invocar la rescisión del contrato.

Párrafo.- Si por causa de reparación el inquilino se ve obligado a abandonar el inmueble concluida esta, el propietario estará obligado a entregarlo al inquilino en las mismas condiciones del contrato.

Artículo 31.- Caso fortuito o fuerza mayor. Si durante la vigencia del contrato de alquiler, el inmueble alquilado se pierde o es destruido en su totalidad o en su parte principal por caso fortuito o por fuerza mayor, el inquilino podrá pedir la rescisión del contrato.

Párrafo.- Si la destrucción es parcial, pero el inmueble se encuentra en condiciones apropiadas para su destino, corresponderá al propietario su reparación sin derecho a incrementar el precio de alquiler durante la vigencia del contrato.

Artículo 32.- Oferta pública de alquileres. Los avisos de prensa o de cualquier otro medio de publicidad, a través de los cuales se ofrezcan inmuebles en alquiler, tendrán carácter de oferta pública. En consecuencia, el oferente queda obligado a cumplir con los términos de la oferta y a no revocarla sin justa causa.

Artículo 33.- Prohibiciones. Queda prohibido establecer como condiciones:

1) Se exija como condición para el alquiler de viviendas la condición de no tener niños, la de ser extranjero o establecer discriminaciones

IR
JC
M.C.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 14

relativas a la etnia, sexo, credo, condición social u otras formas de discriminación;

- 2) Quienes solicitaren viviendas, expresen los señalamientos indicados en el literal que antecede;
- 3) Su texto contenga expresiones que violen o inciten a la infracción de las disposiciones legales sobre la materia.

Artículo 34.- Cambio de propietario del inmueble. Si durante la relación de inquilinato, por cualquier causa, el inmueble alquilado pasare a ser propiedad de una persona distinta del propietario original, el nuevo propietario estará obligado a respetar la relación contractual en los mismos términos pactados, y las acciones relativas a la terminación del alquiler sobre el inmueble solo podrán tramitarse conforme a las disposiciones contenidas en la presente ley.

CAPÍTULO VI

DE LAS OBLIGACIONES DEL INQUILINO

Artículo 35.- Obligaciones de los inquilinos. Son obligaciones del inquilino:

- 1) Pagar el precio del alquiler en la fecha convenida;
- 2) del inmueble exclusivamente para el destino convenido;
- 3) Conservar el inmueble arrendado en buen estado;
- 4) No realizar modificaciones que alteren la distribución del inmueble alquilado;
- 5) Restituir el inmueble al propietario o representante legal al final del contrato;
- 6) Acatar las disposiciones legales o reglamentarias aplicables al uso del

IR
UC
P. C. C.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 15

inmueble o la actividad a la que se destina;

7) Las demás que se indican en esta ley o el contrato de alquiler.

Artículo 36.- Prohibición de subalquilar. Es nulo el subalquiler realizado sin la autorización expresa y escrita del propietario. Los infractores de esta disposición incurrirán en las sanciones previstas en la presente ley, sin perjuicio del derecho que asiste al propietario de invocar la terminación del contrato sin ninguna formalidad. Tampoco podrá cederlo a título gratuito o por simple tolerancia.

Artículo 37.- Destino del inmueble. Según el contrato de alquiler, el inquilino no puede cambiar la actividad para la que se destina el inmueble. El inquilino debe limitarse al uso y goce estipulados, salvo autorización escrita del propietario.

Párrafo I.- A falta de estipulación expresa en el contrato, el destino del inmueble será el mismo para el cual ha servido antes o el que le corresponda, según su propia naturaleza.

Párrafo II.- El cambio de destino del inmueble alquilado, que el propietario no haya autorizado en forma escrita, aunque a él no le traiga perjuicio, lo faculta para invocar la disolución del contrato.

Artículo 38.- Deber de conservar el inmueble. El inquilino debe conservar el inmueble en buen estado y responder por todo daño o deterioro que se cause por su falta, culpa, negligencia o por la acción u omisión de las personas que habitan con él, sus familiares, trabajadores, clientes, huéspedes y visitantes.

Artículo 39.- Daños y deterioros. Corresponde al inquilino reparar los

IR
JC
M.C.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 16

daños y los deterioros causados por las personas que habitan o visitan el inmueble.

Artículo 40.- Deber del inquilino de avisar. Al inquilino le atañe informar al propietario de los vicios o defectos graves que descubra en el inmueble alquilado.

Párrafo I.- El inquilino pondrá en conocimiento del propietario, en el menor tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa por parte de terceros.

Párrafo II.- Si, en alguno de los casos previstos en este artículo, el inquilino no avisa oportunamente al propietario y se produce o se agrava el daño o la acción sobre el inmueble, este último podrá invocar la disolución del contrato y demandar indemnización por daños y perjuicios.

CAPÍTULO VII

DE LA TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL Y SUSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE SERVICIOS

SECCIÓN I

DE LA TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL

Artículo 41.- Principio de legalidad. Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución anticipada de un contrato de alquiler, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, prórroga automática y cualquier otra acción derivada de una relación de inquilinato sobre inmuebles, se sustanciarán y decidirán conforme a las disposiciones contenidas en la presente ley.

Párrafo.- El juzgado de paz del lugar donde se encuentre el inmueble será el tribunal jurisdiccionalmente competente para conocer de las demandas en

IR
VIC
M.C.C

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 17

materia de alquileres.

Artículo 42.- Sentencia en desalojo. Toda sentencia en desalojo dictada por el juez competente en apelación será declarada ejecutoria no obstante cualquier recurso que contra ella se interpusiere. Sin embargo, el inquilino recurrente en casación podrá evadir la ejecutoriedad de la sentencia si probare haber consignado en el Banco Agrícola el duplo del monto de las condenaciones establecidas en la sentencia a recurrir.

Artículo 43.- Otras causas de terminación del contrato. El desahucio de un inquilino podrá demandarse cuando la acción se fundamente en una o más de las causales siguientes:

- 1) Que el inquilino haya dejado de pagar el precio de alquiler correspondiente a dos mensualidades consecutivas;
- 2) Que el inmueble vaya a ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción que ameriten la desocupación;
- 3) En la necesidad que tenga el propietario o su cónyuge de ocupar el inmueble, o por parientes de uno de ellos, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el segundo grado inclusive;
- 4) En el hecho de que el inquilino haya destinado el inmueble a un fin diferente para el cual fue alquilado, sin el consentimiento previo y por escrito del propietario;
- 5) Que el inquilino haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el propietario;
- 6) Que el inquilino haya cedido el contrato de alquiler o subalquiler total o parcialmente sin el consentimiento previo y por escrito del propietario.

Párrafo.- La acción en justicia podrá ejercerse por otras causales

IR
JC
A.C.C

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 18

distintas a las previstas en el presente artículo.

SECCIÓN II

DE LA SUSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE SERVICIOS

Artículo 44.- Entrega de recibos por cancelación de servicios. Al término del contrato de alquiler, el inquilino entregará al propietario, o a su representante, copias de los recibos de cancelación de los contratos por servicios de suministro de agua, energía eléctrica, comunicaciones y telecable vinculados al inmueble alquilado.

Artículo 45.- Contratos de servicios. Las empresas prestadoras de servicios de agua, energía eléctrica, comunicaciones o telecable, no podrán rehusar o negar la solicitud de apertura de nuevos contratos bajo el pretexto de facturas en atraso o contratos no cancelados por parte de propietarios o inquilinos anteriores.

Párrafo.- En atención a que la responsabilidad de cumplimiento de los contratos de servicios descritos en este artículo recae exclusivamente sobre las personas que los suscriben y no sobre el inmueble donde se suministran, corresponde a las empresas prestadoras de dichos servicios perseguir el cobro de los mismos en la persona suscribiente del contrato, sin pretender derivar o exigir esa responsabilidad a los nuevos solicitantes.

CAPÍTULO VIII

DE LAS DISPOSICIONES FINALES

Artículo 46.- Derogaciones. Por la presente ley quedan derogadas:

- 1) La Ley No.4314, del 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;

IR
JC
A.C.
g

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:

Ley general de alquileres de bienes inmuebles.

PAG. 19

- 2) La Ley No.17-88, del 05 de febrero de 1988, que modifica varios artículos de la Ley No.4314, del 22 de octubre del 1955;
- 3) El Decreto No.4807, del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios;
- 4) Todas las demás disposiciones contrarias a la presente ley.

Artículo 47.- Vigencia. La presente ley entrará en vigencia una vez promulgada y publicada, de conformidad con la Constitución, y transcurridos los plazos dispuestos por el Código Civil de la República Dominicana.

Dada en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018); años 175.º de la Independencia y 156.º de la Restauración.


Radhamés Camacho Cuevas
Presidente


Ivannia Rivera Núñez
Secretaria


Juan José Campos Ventura
Secretario