

**REPÚBLICA DOMINICANA**  
**UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA**  
**-UNIBE-**



**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS**  
**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE LICENCIADO**  
**EN DERECHO**

**PROTECCION DE LOS PROPIETARIOS ANTE LA LEY DE**  
**INQUILINATOS: MODIFICACIONES DEL DECRETO 48-07 Y LEY 43-14**

**SUSTENTANTE:**  
**NICOLE VALERA BATISTA**

**ASESOR DE CONTENIDO:**  
**MAG. KATTY A. SOLER BAEZ.**

**ASESOR METODOLÓGICO:**  
**PROF. OSCAR P. VALDEZ GUILLEN**

*Los conceptos expuestos en la presente investigación son de la exclusiva responsabilidad de la misma.*

**FEBRERO 2021**

**TEMA.**

**“Protección De Los Propietarios Ante La Ley De Inquilinatos: Modificaciones Del  
Decreto 48-07 Y Ley 43-14”.**

## ÍNDICE GENERAL

	<u>Pág.</u>
<b>TEMA</b> .....	vi
<b>JUSTIFICACIÓN</b> .....	vii
<b>DELIMITACIÓN DEL TEMA</b> .....	ix
<b>1. Delimitación temporal</b> .....	ix
<b>2. Delimitación espacial</b> .....	ix
<b>3. Delimitación sustantiva</b> .....	ix
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	x
<b>INTERROGANTES CLAVES</b> .....	xi
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	xii
<b>1. Breves referencias a estudios anteriores sobre el tema</b> .....	xii
<b>2. Desarrollos teóricos atinentes al tema</b> .....	xii
<b>3. Definición de términos básicos</b> .....	xv
<b>HIPÓTESIS</b> .....	xvi
<b>OBJETIVOS</b> .....	xvii
<b>1. Objetivo general</b> .....	xvii
<b>2. Objetivos específicos</b> .....	xvii
<b>METODOLOGÍA</b> .....	xviii
<b>1. Tipo de investigación</b> .....	xviii
<b>2. Métodos</b> .....	xviii

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>CAPÍTULO I: PROPIEDAD E INQUILINATO</b> .....	2
1.1.1. Propiedad: Origen .....	3
1.1.2. El Arrendamiento.....	4
1.1.3. Inquilinato: Historia del Inquilinato .....	5
1.1.4. El Inquilinato en la Republica Dominicana .....	6
<b>CAPÍTULO II: BASES LEGALES Y JURIDICAS DE LA LEY DE INQUILINATO...</b>	7
2.2.1 Fundamentos de la Ley 43-14 .....	8
2.2.2 Importancia.....	9
2.2.3 Decreto 48-07 sobre el control de los alquileres y el desahucio .....	10
<b>CAPÍTULO III: PROPIEDAD VS INQUILINATO EN EL SISTEMA DOMINICANO</b> .....	
3.3.1 Contexto .....	11
3.3.2 Pro y contra de la ley de inquilinato y el decreto 48-07.....	12
3.3.3 Tutela Judicial Efectiva y Debido Proceso .....	13
<b>CONCLUSION</b> .....	14
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	15
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	16

## **JUSTIFICACIÓN.**

Es injusto que a los propietarios no se les garantice su derecho de propiedad cuando invierten su tiempo, esfuerzo como sumas de dinero en una propiedad que al fin y al cabo se les entrega en peores condiciones y estos no cumplen con las prorrogas que se les imparten en los contratos antes de su finalización.

Este caso no es sucesible de los recursos de apelación, lo cual su duración es extensa de una manera inigualable, además el tribunal que lo apodera es el juzgado de paz, pero este no está en primera instancia.

En esta investigación se pretende establecer y mantener en cierta medida el decreto 48-07, la ley de inquilinato pero que se les ejecute ciertas modificaciones cuando se basa en el derecho a la propiedad del propietario, estos han sido sufridos en cuanto a esta situación no se les brinda una protección. De igual manera que el procedimiento sea más rápido a la hora de ir a tribunales, como también los inquilinos cumplan con sus obligaciones pautadas por la ley.

La constitución dicta que a todos se le debe tratar por el igual frente a la ley y a que sus derechos no pueden ser violentados por ninguna persona ni un organismo, no podemos mencionar que existe una equidad para ambas partes cuando no es así y esta habla por sí misma.

A raíz de todo lo anteriormente mencionado trataremos de establecer como este desbalance que existe en la ley en la materia de inquilinato que afecta tanto los derechos fundamentales del propietario que establece la constitución misma, como al debido proceso.

## **DELIMITACIÓN DEL TEMA.**

### **1. Delimitación temporal.**

Dado que esta unidad que se estableció a principios del año 2014 el periodo de que cubrirá la investigación será de 2015 al 2020.

### **2. Delimitación espacial.**

Se estará llevando la atención a Santo Domingo ya que son las más longevas y ha producido mayores efectos.

### **3. Delimitación sustantiva.**

Desde la perspectiva al no cumplimiento de lo establecido en nuestra norma jerárquica.

1. la constitución dominicana.

2. Ley de inquilinato 43-14; Ley sobre depósitos de Alquileres 17-88

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**

La República Dominicana se encuentra atravesando por un conjunto de circunstancias que han generado un problema en nuestra sociedad actualmente.

En pro de mejorar la ley, en los últimos años se han establecido leyes y decretos en busca de la protección de los ciudadanos en cuanto a la materia de inquilinato. Esto no ha sido muy eficiente y en un intento de mejorar una situación se han generado varios problemas debido a un avance por esta misma.

Debido a este conflicto ha llevado que los inquilinos tengan más beneficios abalados por la ley que su contraparte los propietarios, ya que estos se le han sido violentos sus derechos de igualdad, viéndose esta situación inclinada en privilegio del inquilino en muchos ámbitos.

Todo esto llega a un principio que existe de una errónea aplicación de la ley en cuanto al derecho de propiedad como de inquilinato.

Entonces esto no hace preguntarnos: ¿no afecta esto el derecho de ser propietarios ante nuestra ley?, ¿no es esto un tipo de preferencia a los inquilinos? Y ¿Cómo trata la ley a los propietarios y como los afecta a ellos mismos?

## **INTERROGANTES CLAVES.**

1. ¿Qué se entiende por derecho de propiedad?
2. ¿Cuáles puntos hacen a los propietarios más débiles ante los inquilinos?
3. ¿Están los propietarios desprotegidos ante los inquilinos?
4. ¿Reciben los propietarios la misma seguridad jurídica mediante la ley de inquilinato?
5. ¿Con una modificación del marco jurídico de la ley en cuestión, se resuelve la problemática, o habría que hacer una nueva ley que derogue la existente?



## **MARCO TEÓRICO.**

### **1. Breves referencias a estudios anteriores sobre el tema.**

-Poder Judicial (2007). Reglamentos Generales Inmobiliarios (12 de Julio del 2007).

-Milton Joel Contreras Alvarado (2010). Analisis Juridico y Doctrinario De La Ley De Inquilinato Para Garantizar Una Armonia De Los Intereses Antogonicos De Los Inquilinos.

### **2. Desarrollos teóricos atinentes al tema.**

El establecimiento de quienes son los afectados por el problema y la materia en sí que se busca aclarar, tambien para el establecimiento de los conceptos del principio a tratar.

Lo autores citados a continuación pueden tener una utilidad complementaria:

-Julia Infante Lope. Todo Sobre La Comunidad De Propietarios. [Online]. [cited 2004 Marzo 3. Available from: <https://www.canalu.mx/enmojelra1981/yrkfiqyia-271972.html> .

-Jorge Mario Magallon Ibarra. Derechos Del Propietario. [Online].; 2000 [cited 2000 Marzo 3. Available from: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/1/75/tc.pdf>

### **3. Definición de términos básicos.**

A. Por “Inquilinato” Inquilinato es como se denomina en Ecuador, Colombia y Venezuela a la forma de alojamiento o vivienda colectiva en la cual varias familias pobres comparten una casa, generalmente una por cada cuarto o habitación, usando en forma comunal los servicios sanitarios y de acueducto.

B. El “Inquilino” Persona que alquila una vivienda o parte de ella para habitarla. La ley protege fuertemente la permanencia de los inquilinos en la vivienda; figurativa en las principales causas de estos casos.

C. Por “Derecho a la propiedad” consiste en el poder de forma directa e inmediata que tiene una determinada persona sobre un objeto o sobre un bien por lo que se da la capacidad de poder disponer del mismo sin tener ningún tipo de limitación más que las que son impuestas por la ley.

D. Denominamos “Propietario” es aquella persona física o jurídica que ejerce la acción de propiedad o dominio de un activo. Es decir, ejerce posesión y control sobre un bien en particular. La definición de propietario ha experimentado una evolución histórica a la vez que la ha ido experimentando el concepto de propiedad privada.

E. Por “Inmueble” son todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, es decir, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionarles daños, porque forman parte del terreno o están anclados a él. A efectos jurídicos registrales, en algunas legislaciones los buques y las aeronaves tienen consideración semejante a la de los bienes inmuebles.

## **OBJETIVOS**

### **1. Objetivo general.**

Lo que buscamos es el demostrar el cómo es violentado el derecho de los propietarios que están presentes en la ley de inquilinato como de igual forma en el decreto 48-07.

### **2. Objetivos específicos.**

- a. Establecer el estatud actual de los derechos de los propietarios y como este afecta el acceso a la justicia en materia de derecho inmobiliario.
- b. Plantear modificaciones, que cambien como afecta en la materia del inquilinato.
- c. Determinar que causas generan tantas problematicas en la materia del inquilinato.

## **METODOLOGÍA**

### **1. Tipo de investigación.**

- La metodología de esta investigación será cualitativa, ya que se utilizará la recolección y el análisis de los datos para afinar las preguntas de investigación y para revelar las nuevas interrogantes en el proceso.

### **2. Métodos de investigación.**

- Los métodos de investigación que se utilizarán es el analítico, toda vez que se analizaran documentos, textos, ensayos, jurisprudencia, doctrina nacional e internacional relacionados al tema de estudio. En ese sentido, se analizarán documentos relacionados a la concepción clásica y contemporánea de los derechos de los propietarios en todos sus ámbitos, los conflictos, los principios del inquilinato y el derecho a la propiedad.

### **3. Técnicas de investigación.**

- El asesoramiento será en base de datos será una de las técnicas que utilizará la presente investigación con la finalidad de acceder a las distintas bases de datos que contienen inmensurables estudios y textos concernientes al tema que será tratado, que sin lugar a dudas servirán de soporte a este trabajo de investigación.

- Además las fichas bibliográficas serán de suma importancia para la investigación toda vez que partiremos de estudios realizados anteriormente y de posturas adoptadas por los diversos expertos en las distintas áreas que permea esta investigación para fijar de manera particular nuestra posición de cara a la aplicación de los derechos de inquilinato o la falta del mismo.

## **INTRODUCCION.**

En nuestro país esta pasando una circunstancia que realmente en algún punto nos va a perjudicar y es nada menos que en el ámbito inmobiliario de nuestra legislación donde en los últimos tiempos están pasando circunstancias bastante graves ante los derechos de los propietarios en la ley de inquilinato 43-14 y el decreto 48-07.

No obstante, para que un país pueda establecer un desempeño efectivo, armónico y regulatorio en un sector específico (en el sistema de arrendamiento de República Dominicana), es necesario que la ley coordine las relaciones entre los distintos sectores para realizar dichas actividades. Sin embargo, este no es el caso hoy. Esto se debe a que existen una serie de inconsistencias en las leyes y reglamentos que complementan el sistema, no solo en la ley (las normas inconstitucionales y ambiguas mencionadas anteriormente), sino que también afectan la inversión y la economía.

Con esta investigación se pretende el establecer y eliminar en cierta medida la desigualdad que se tiene ante el propietario cuando este se le vulneran sus derechos a la hora de entregarle su propiedad en estados críticos y el procedimiento de incumplimiento de pago y de cómo esta es una clara violación al principio de igualdad que establece la constitución que todos tenemos ante la ley. Para que así se puede tener una mayor regulación de los derechos de los propietarios, más personas quieran invertir en este ámbito del derecho en el arrendamiento y este crezca con mayor rendimiento al actual en nuestro país.

## **CAPÍTULO I: PROPIEDAD E INQUILINATO .**

### 1.1.1. Propiedad: Origen.

El origen de la propiedad es muy antiguo, hablamos de las sociedades primitivas de roma lo cual solian definir este concepto; como el derecho a cazar en un determinado lugar, ya que los terrenos no comenzaron a llamarse propiedad privadas o publicos despues de la edad media. Ya que se fundamentaban en el sistema feudal, cabe destacar que el sistema feudal era el conjunto de instituciones por la cual una persona libre se dedicaba a brindar servicios de ambito militar, economico y de asesoriamiento a otra persona libre de puesto superior a cambio de un feudo, que esto podia ser un terreno o de ambito monetario; se basaba en que podian ocupar la tierra pero no se podia obtener la propiedad en si.

Esta ocupacion podia estar implicada en muchas obligaciones e normas entre si porque quienes poseian las tierras solo eran los monarcas y la iglesia. Ademas, el aumento de los comercios a finales de la epoca feudal, fue afectando la importancia de la relativa de la propiedad real y personal, ya que cabe destacar que la propiedad personal no tenia la importancia en comparacion con los terrenos. Por esta razon no existia una regulacion sobre las propiedades, transmision y la herencia de los terrenos personales. El abandono de la agricultura y la aparición de acciones y bonos rentables, la propiedad personal alcanzó la misma importancia que la propiedad real. La tierra se convirtió en un bien que podía comprarse y venderse, como cualquier otro bien. En este contexto el que mejor uso le da a su propiedad está mejor sirviendo los deseos y preferencias del sujeto. Cada propietario para mejorar o mantener su propiedad debe ofrecer bienes y servicios que agraden a los demás. Si deja inexplorados sus recursos o los explota mal a criterio de otros, incurrirá en quebrantos y se consumirá el capital. Es decir, las posiciones patrimoniales no son irrevocables, cambian de manos según sea su uso y los que dan en la tecla en el gusto de los demás preservarán o incrementarán su patrimonio.

Acontese que la propiedad surge con el triunfo de la revolucion liberal, Se trata de un derecho de iniciativa individual, Es decir como el humano consigue sin ningun tipo de acto violento el derecho el objetivo de reservar para uso propio un bien valioso para la sociedad que son nombradas como bienes. De esta manera, se comenzo a respetar la iniciativa individual, ya que el liberalismo no busca evitar las desigualdades en cualquier tipo de contexto.

La contextualidad de la propiedad cambio la llegada del moviimiento las ideologias social, anarquia y obrero. La sociedad consideraba la propiedad el foco de la desigualdad de clases sociales en la historia y la lucha del poder conseguir la misma, este contexto como podemos observar trajo consigo altas y bajas a la historia de la humanidad. Pero en otros puntos de vista los paises comunistas les dieron fin al derecho de propiedad privada, como los anarquistas de igual forma critiban la propiedad, aunque estos lo utilizaban a su favor en planteamientos distintos. Para Bakunin la propiedad de los instrumentos capital y tierra, sería colectiva en las comunas, mientras que los anarco-comunistas eran partidarios de colectivizar no sólo los instrumentos de producción, sino también los productos.

El inicio de un cambio de concepto relacionado con los derechos de propiedad apareció en el diseño original de europa occidental que luego se convirtió en estados de bienestar. Además de las mercancías, estos países también respetaron la propiedad privada en los medios de producción, aunque permitieron que el estado poseyera algunos medios o parte de ellos, lo más importante Sí, se han introducido algunos mecanismos para redistribuir los ingresos para reducir la desigualdad. En cuanto a la propiedad, los servicios públicos y las explotaciones agrícolas que afecten intereses comunes pueden nacionalizarse cuando exista una necesidad social.

Cuando la racionalización de la producción y los intereses económicos nacionales lo requieran, el Estado puede intervenir en el desarrollo y coordinación de industrias y empresas de acuerdo con la ley. Pero los activos no se pueden confiscar; el concepto de socialización de la propiedad se ha suavizado mucho en nuestro sistema constitucional actual, porque nadie puede privar de la propiedad excepto por beneficios sociales o servicios públicos con la compensación correspondiente. Después de todos los acontecimientos mencionados nacen los tipos de propiedades las cuales son propiedad pública y propiedad privada las cuales ambas tienen diferentes semblanzas en la historia, lo cual aportan muchos consensos para la sociedad hoy en día.

La Propiedad Pública tiene la facultad de poseer un bien, Para las normas, obligaciones y leyes este es el poder directo sobre un bien o un terreno lo cual permite a su titular en este caso el estado de un país ser titular único de poder tener la disposición más allá de las limitaciones de impuesto o cuotas. Por lo cual, se conoce el dominio de titular público de uso comunitario, como se puede ser una plaza, calle, escuela pública o un hospital se conoce el dominio de titular público; su titular principal es el estado con derecho a conceder un uso privativo o un permiso respecto al bien público mediante una concesión administrativa. Sin embargo su concepto es muy amplio ya que engloba una serie de similitudes como el dominio público, como su nombre lo especifica se basa en la situación que formaliza las obras, ciencia y literario una vez se expira su legado de protección de los derechos de autor. El plazo de tiempo suficiente para que esto pueda desempeñar el mutuo acuerdo con la legislación de un país, pero ciertamente se cuenta desde el fallecimiento del creador del proyecto. Por lo tanto podemos mencionar el espacio público, Es un terreno que no se puede restringir el paso de un ciudadano; Sin duda, el espacio público tal como lo conocemos hoy se originó a partir de la separación formal de la propiedad urbana pública y privada.



Por lo general, esta distinción significa que ciertas partes de la tierra conservan su estado natural o tienen suficiente equipo para que las personas puedan usarlas con total libertad en su vida diaria. Las necesidades humanas que pueden satisfacerse en lugares públicos incluyen transporte, entretenimiento, actividades y actividades culturales e incluso negocios y por último debemos de olvidar el bien público, en la perspectiva jurídica, provee el estado en cualquier forma que lo podamos presentar un bien que pertenece a este, para la economía de un estado el bien público es primordial u debe estar a disposición de todos los ciudadanos que permanezcan a las normas y leyes jurídicas como también se pueda utilizar. La Propiedad Privada, es un concepto económico y del ámbito legal. Este establece el derecho del individuo, o las organizaciones, a la posesión, el control y la disposición de un bien. se usa para nombrar a lo que resulta un bien de dominio dentro de los límites de las leyes y aquello que es un atributo o una cualidad personal. Se refiere al pleno poder legal de una persona sobre una cosa.

A lo largo de la historia, la forma en que esta idea se transforma en realidad a través de la ley ha cambiado. La propiedad privada tiene su origen en una base filosófica, lo que demuestra que los seres humanos son seres humanos en la naturaleza. Solo el hombre lo posee porque convierte y usa materiales y crea un nuevo valor que antes no existía. Por otro lado, los animales no tienen atributos, pero su uso está limitado. Esto significa que la propiedad privada es un derecho individual. De esta manera, asume que las personas están protegidas de la última infracción del Estado y sus líderes políticos. Sin embargo, en la antigüedad, la propiedad privada no era personal, sino colectiva (tribal o comunitaria). No fue hasta después de la Edad Media que este concepto comenzó a desarrollarse según los parámetros que conocemos hoy, como propiedad de la tierra de los individuos. En cualquier caso, la propiedad privada será criticada por ciertas ideologías como el comunismo y el socialismo, que insisten en que la propiedad de los medios de producción debe ser pública, no personal.

La Violación al Derecho de Propiedad, desde el punto de vista existencial, no hay dudas de que existen derechos humanos mucho más importantes y éticos que el de la propiedad, pero ésta es una cuestión que trasciende a la moralidad o a la ética porque cuando se producen las violaciones al derecho de propiedad o cuando recurrentemente se anteponen otros derechos humanos sobre los de propiedad, se daña profundamente a la economía de una nación con consecuencias sociales muy duras para sus pobladores. Enrico Udenio hace un análisis al respecto de la violación al Derecho de Propiedad, donde nos expone que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, aunque, cuando se lo transgrede, según las cortes internacionales de los derechos humanos, además de necesitar un excepcional fundamento y justas compensaciones, se deben calcular muy cuidadosamente sus consecuencias. Ley Dentro de las leyes que rigen la violación del derecho de propiedad podemos encontrar las siguientes: 6.3.1 Ley No. 5869 de 1962, sobre Violación de Propiedad Esta ley contiene 3 artículos que establecen lo siguiente:

*“Artículo 1.- Toda persona que se introduzca en una propiedad inmobiliaria urbana o rural, sin permiso del dueño, arrendatario o usufructuario, será castigada con la pena de tres meses a dos años de prisión correccional y multa de diez a quinientos pesos.”<sup>1</sup>*

*“Párrafo.- (Agregado por la Ley 34 de fecha 30 de abril de 1964, G.O.8855) La sentencia que se dicte en caso de condenación ordenará, además, el desalojo de los ocupantes de la propiedad y la confiscación de las mejoras que se hubieren levantado en la misma, y será ejecutoria provisionalmente sin fianza, no obstante cualquier recurso.”<sup>2</sup>*

*“Artículo 2.- Las disposiciones contenidas en la escala 6a. del artículo 463 del Código Penal, podrán ser aplicadas en este caso.”<sup>3</sup>*

*“Artículo 3.- La presente Ley deroga y sustituye la Número 43, de fecha 15 de diciembre de 1930.” 6.3.2 Ley No. 191 del 196452 Esta ley establece la ejecución provisional del desalojo”<sup>4</sup>*

---

<sup>1</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>2</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>3</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>4</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

### 1.1.2. El Arrendamiento.

La finalidad del arrendamiento es disponer o ceder una posesion de un bien lo cual debera llegar acabo la elaboracion de un contrato entre las partes que se le llaman en su naturaleza arrendador y el arrendatario. Cuando se fija los derechos, obligaciones u responsabilidades de ambos se permite a una de las partes (el arrendatario) la ocupacion y uso del bien suministrado, lo cual puede perminirtese dependiendo cuales fueron los acuerdos si durante un tiempo determinado en la tierra. Por la parte del arrendatario usualmente paga una renta acordada entre las partes interesadas, como al igual se fijan como habiamos mencionado anteriormente los debres y responsabilidades se deben cumplir en todo momento. Una vez que las partes firman el arrendamiento ambas quedan ligadas por sus términos. Los arrendadores deben seleccionar con cuidado a sus inquilinos. Antes de seleccionar un inquilino, un arrendador querría consultar a un abogado que maneje regularmente asuntos de arrendadores y arrendatarios.

El arrendador se le conoce como el propietario de dicho inmueble, tierra o bien, este dispone cuales son los acuerdos para poder ceder o rentar su bien a otra persona; esta persona se llama arrendatario lo cual es nada menos que el inquilino de dicha propiedad quien la adquiere a cambio del pago de la renta hasta un tiempo especifico pero debe cumplir con todas las normativas planteadas en dicho contrato. Cabe destacar que en muchas ocasiones el arrendador no siemore es la persona propietaria del bien alquilado, sino un mero gestor la cual tiene como nombre legalmente un abogado; quien vela por laa necesidades del propietario como del inquilino y que se cumplan todas las causulas determinadas desde un comienzo. Las principales condiciones de este tipo de relación económica se basan en contratos o documentos de arrendamiento. Indica la identidad del interviniente, el arrendador y el arrendatario, el monto económico del negocio y el momento en que el arrendamiento entra en vigencia.

También existen ciertas condiciones pactadas para el abuso, deterioro o incluso destrucción de los activos transferidos. Generalmente, las consideraciones económicas asociadas con el arrendamiento generalmente se llevan a cabo de manera regular mediante el pago de alquiler o alquiler (generalmente mensual o anual). Sin embargo, dependiendo del tipo de acuerdo alcanzado entre el propietario y el inquilino, generalmente se paga en una suma global al principio o al final del contrato. Habitualmente, el sector más accesible para el arrendamiento es el inmobiliario, por ejemplo, en el mercado habitual de arrendamiento de viviendas o locales comerciales.

El contrato del arrendamiento se basa en 3 partes como serian consensual, que su finalidad es con el consentimiento de las partes y no tener que obtar por mas formalidades pero sin embargo se debe tener en cuenta que se trate de un alquiler de vivienda se debe respetar las leyes. El bilateral interviene la parte de transmite la posesion y lo que se recibe, No se impone que el contrato participen mas o dos personas como un matrimonio. Por ultimo, esta el temporal, como lo establece su nombre el periodo en el bien es determinado. La importancia que tiene el contrato es de poder asegurar que se esten utilizando las clausulas determinadas de manera que funciona como una garantia para ambas parte de satisfacion porque a menudo se producen muchos tipos de controversias por alguna parte ya sea el propietario como el inquilino y por ese tipo de situaciones se les exorta depender de un abogado quien redacte, supervise, aconseje y vele por los derechos de la persona en materia inmobiliaria.

Los tipos de arrendamientos, Esta el arrendamiento de cosas que se basa en bienes muebles o inmuebles lo cual es alquilado; el arrendatario tiene disposion del bien y debe realizar pagos acorde a lo establecido, si este no cumple o dura un tiempo sin hacer los pagos de la renta debera someterse al pago de moras dependiendo cuando tiempo este ya no realizada el derecho al pago.

El arrendamiento de servicios tiene como finalidad la prestación de servicios pero este no se debe confundir con el contrato de trabajo porque son ámbitos totalmente diferentes un ejemplo simple sería cuando se contrata a un abogado para que este brinde sus servicios legales. Esta por lo siguiente el arrendamiento de obras es un poco similar al anterior, pero su obligación en este caso no es de medios sino de resultado. Es decir, lo que se paga no es el servicio sino la obtención de un resultado como un contrato de una instalación eléctrica o de cualquier tipo de servicios.

Las garantías del arrendamiento están mediante diferentes tipos de mecanismos como fianza. Permite al propietario exigir el pago de la renta mensual al comienzo del contrato de arrendamiento de la casa. Si alquila una casa para otros fines, debe pagar el equivalente a dos veces al mes. Al final, a menos que la casa no esté dañada, se deberá devolver la fianza. En este caso, el depósito se puede utilizar para su pago. El aval se caracteriza en ser personal o bancario, El avalista se hace responsable de los incumplimientos del inquilino por lo tanto el propietario podría someter una demanda si no cumplen con su parte del acuerdo; En cuanto el depósito consiste en la cantidad fija de capital en beneficio del propietario. Si hay un incumplimiento o incumplimiento, podrá utilizar el dinero y garantizar que su deudor no quebrará. Seguro de alquiler. Se trata de un seguro privado que combina los elementos de la garantía anterior. Y seguro de arrendamiento es un seguro privado que combina los elementos de la garantía anterior. El arrendatario pagará la póliza del seguro de alquiler, transfiriendo así la responsabilidad por incumplimiento de contrato, daños o incumplimiento de contrato a la aseguradora.

Si se incumple el contrato de arrendamiento, la parte agraviada puede reclamar daños y perjuicios. Además, puede mantener el contrato válido o solicitar su rescisión. Además, si se trata de un contrato de arrendamiento de un inmueble, el arrendador puede solicitar el desalojo del inquilino. El procedimiento de demolición es un procedimiento especial estipulado por la Ley de Enjuiciamiento Civil y debe instarse de acuerdo con su reglamento. Es importante respetar estas reglas, porque en muchos casos, los propietarios intentan desalojar a los inquilinos ellos mismos.

Los inquilinos arriendan espacios residenciales o comerciales con la intención de utilizarlos para ciertos propósitos que figuran en el contrato de arrendamiento. Por ejemplo, con frecuencia la gente renta departamentos para vivir y espacios comerciales para ser usados como oficinas o tiendas. El propósito de la renta usualmente se especifica en el contrato de arrendamiento y la ley da a los inquilinos el derecho de ocupar el espacio rentado para dichos propósitos sin interferencias indebidas por parte del arrendador. Esto se conoce como el derecho del inquilino de disfrutar tranquilamente de la propiedad.

La eficacia del arrendamiento como método de financiar el desarrollo de una empresa, se refiere a un contrato de arrendamiento como el documento mediante el cual una persona (arrendador) cede a otra persona (arrendatario) el goce o uso de un bien (equipo médico, vehículos, maquinaria, etc) por un tiempo determinado y a cambio del pago de una renta.

El arrendamiento como inmueble accesorio Se incluirán en este apartado los inmueble arrendados, subarrendados o cedidos a terceros conjuntamente con otro inmueble considerado el objeto principal del arrendamiento, subarrendamiento o cesión, cuando no esté especificada la parte de la contraprestación que corresponda individualmente a cada uno de ellos. (Por ejemplo, plaza de garaje arrendada conjuntamente con una vivienda). Si el inmueble principal o el accesorio hubiesen tenido el ejercicio otros usos también los deberá marcar y reflejar los datos adicionales que se soliciten.

Este tipo de comportamiento llamado "la ruta de facto" o "realización de los derechos de uno" es ilegal. Por lo tanto, el arrendador no puede tratar de expulsar al inquilino de su casa, cortar el suministro o destruir el contrato de arrendamiento de ninguna otra manera.

El Objetivo del arrendamiento se dispone según la explotación comercial, si en el puesto arrendado se va a proponer una acción comercial o si se va a asalariar el baladí en labores de producción. Puede ser el caso de un terreno, unas instalaciones, la maquinaria química alquilada o el agencia energético. Como por igual esta la explotación no comercial, En el contingencia de que el arriendo se produzca en el campo más personal y sin un fin comercial o de producción. El albur más fehaciente sería el del comercio de la vivienda. Existen otros tipos de locación atendiendo a la tipo de lo arrendado. Entre ellos junto a destacar por su mérito en el rostro ahorrativo y empresarial algunos como el renting, o el leasing o inquilinato financiero. Con respecto a la naturaleza legal del arrendamiento de las cosas, la doctrina afirma que el contrato de arrendamiento es personal, de crédito y esto se debe a que el inquilino no tiene un derecho real sobre el asunto (como el poder inmediato y absoluto, Power Omnes, De la cosa), pero un derecho personal (compromiso) justo frente al propietario, por lo que tiene que mantenerlo en posesión de la cosa alquilada, disfrutar de la protección de los propietarios, como propietario inmediato, pero no Erga-Omnes.

No podemos olvidar de mencionar el desahucio porque es muy importante en el ambito inmobiliario, Es una de las principales facultades del arrendador es desahuciar al arrendatario. Esta posibilidad le asiste siempre que haya terminado el plazo pactado en el contrato. Como puede ser la Falta de pago de las rentas, la infrinja las condiciones del contrato y el destino a la cosa a fines diferentes de los acordados.

### 1.1.3. Inquilinato: Historia del Inquilinato.

Como bien lo establece su nombre es la denominación a la forma de vivienda comunitaria en la que se basa de varias personas, Se puede definir de cual manera de un arrendamiento de una tierra o propiedad inmobiliaria, ya puede ser una parcela, casa, edificio entre otros mas conceptos. Pero no podemos olvidar mencionar el contrato de inquilinato antes de comenzar abordar su historia.

El contrato de Inquilinato, es el tipo de contrato por el cual una de las partes llamada propietario tiene la potestad de dar el goce o uso de una propiedad a la parte llamada inquilino por la cantidad de un precio establecido, El alquiler de una tierra para la finalidad que este necesite en el momento. Las características de este tipo de contrato se dividen en contrato típico, consensual y sinalagmático.

Las responsabilidades y obligaciones de los contratantes, Son las obligaciones de entrega donde la propiedad debe entregarse en buen estado, incluso para reparaciones menores, Por lo siguiente esta la obligación de protección que es durante el arrendamiento de manera que el arrendador permite que el arrendatario utilice la propiedad arrendada mientras el protege la propiedad arrendada. Pero no está sujeta a reparaciones menores (estas reparaciones son responsabilidad del inquilino) o reconstrucción cuando la propiedad está total o parcialmente destruida pero muchos no cumplen con dichas obligaciones planteadas por la ley y las normas de nuestro país. La siguiente obligación es la de garantía cuando el arrendador debe garantizar que el inquilino no será desalojado, Le sigue mas adelante la que cuando el arrendatario debe responder ante el daño o perjuicio sufrido por el defecto o defecto del inmueble arrendado. Existe la Indemnización al arrendatario en caso de que el ya haya comenzado a vender la propiedad y el nuevo dueño exija ser deportado como entregar el inmueble arrendado al arrendatario, La entrega de las llaves del inmueble de alquiler es una expresión formal del cumplimiento de esta obligación. Y por ultimo existe la de mantener los artículos en un estado que pueda utilizarse para fines de arrendamiento. Se utiliza para fines de arrendamiento. Para el contrato de arrendamiento, ejecución continua.



La diferencia de las obligaciones del inquilino o arrendatario están las cosas alquiladas como buenos padres. Es decir, devolver el inmueble en buen estado. En principio, esta obligación es un simple deber general de diligencia y cuidado. Pero hay dos excepciones importantes a este principio. Podemos ver la devolución del inmueble en su estado original es obligación de resultado. Además, se paga el alquiler de acuerdo con el método, lugar, plazo pactado y la indemnización por daños y perjuicios sufridos durante la posesión del inmueble, salvo que no sea por culpa de éste. Las Responsabilidades del arrendatario en daños y perjuicios ocasionados por las personas de la vivienda o por el subarrendamiento del arrendatario. Sin embargo, el legislador hizo una simple presunción de culpabilidad, y el inquilino respondió por igual a la culpabilidad de las personas en su casa y la culpabilidad del subarrendatario.

Las causas que existen en el contrato de alquiler son las del término del contrato, insuficiencia de muebles que signifiquen la garantía para poder garantizar el inquilinato, No se puede obviar que está prohibido en este tipo de contrato subarrendamiento. En cuanto al desalojo en el contrato de inquilinato es el desahucio en un acto en el que una de las partes ejerce el derecho de rescindir un contrato indefinido notificando a la otra parte por adelantado sin ningún motivo. Un requisito de desalojo es una serie de acciones legales tomadas por el dueño de la propiedad para asegurar que el arrendatario renuncia o expulsa la propiedad de acuerdo con la solicitud del dueño. En base al plazo y resolución del control de alquiler de la propiedad y desahucio en nuestro país se examinan los alegatos de las partes, el Control de Alquileres emite una resolución donde concede un plazo al inquilino para abandonar el inmueble, que también puede considerarse como un plazo otorgado al propietario para que pueda iniciar el procedimiento de desalojo. Si el propietario cree que el plazo dado es demasiado largo, puede apelar, y luego el comité de control reconsiderará los hechos y los motivos de ambas partes y emitirá otra resolución para dar un tiempo razonable para desalojar voluntariamente la casa.

La apelación debe presentarse por escrito a través de una carta o ejemplo dentro del día en que se envía la decisión al departamento de control. El período de control y desalojo de la vivienda nunca será inferior a 3 meses, y se incrementará de acuerdo a lo dispuesto en la ley civil. Transcurrido este período, el propietario notificará al inquilino a través de la ley de alguaciles y le dará un período reubicación, en caso contrario autorizará al tribunal competente a iniciar los trámites de deportación. Una vez que haya pasado el plazo, no se debe permitir que expiren, y si esto sucede, debe presentar una nueva reclamación y arriesgarse a que el procedimiento se declare inválido porque no se intentó a tiempo. Una vez los plazos han transcurrido no se debe permitir el vencimiento de los mismos, si esto sucede habría que reintroducir la demanda en riesgo de que sea declarado nulo el procedimiento por no haberse intentado en tiempo hábil.

Si el inquilino no ha desocupado el inmueble el abogado del propietario apodera el tribunal de Primera Instancia con una demanda en rescisión de contrato de inquilinato y desalojo. Si se notifica el plazo proporcionado por el Control de Alquileres y el Código Civil, y al mismo tiempo se lanza la demanda en desalojo por ante el Tribunal de Primera Instancia, se estaría apoderando extemporáneamente al Tribunal, y esto es causa de nulidad del procedimiento, por lo que se debe notificar el plazo en un acto y notificar el acto introductivo de la demanda en otro. En el procedimiento por el control de alquileres además de desahuciar a una persona de un inmueble, ya sea para ocuparla personalmente por el propietario, su cónyuge o por pariente de uno de ellos, ascendientes, descendientes, colaterales hasta el segundo grado inclusive, o cuando el inmueble vaya a ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción, se somete una declaración jurada y una instancia donde especifique los motivos que le impulsan a pretender la ocupación del inmueble alquilado, entonces este debe ser apoderado previamente para tratar una conciliación entre las partes y luego emitir una resolución, que es entonces cuando el propietario puede iniciar el procedimiento en desalojo por ante los tribunales competentes, cuando se hayan perimido los plazos que le hayan acordado en la resolución y el otorgado por la Ley.

De cualquier solicitud dirigida al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, se deberá informar al inquilino de tal solicitud por acto de alguacil, concediéndole un plazo para que exponga sus alegatos personales, este plazo será como máximo de 15 días. Como el Control de Alquileres de Casas y Desahucios constituye un procedimiento administrativo especial y por ultimo las partes no tienen necesidad de acudir conjuntamente.

En la historia del inquilinato existió un movimiento en el año 1925 el Heraldo, publicó un titulado: “Problemas de los alquileres. Dueños y especuladores de fincas urbanas”. Donde denunciaba una situación de los dos tipos de propietarios en donde había personas que vivían en estas propiedades y otras las alquilaban. Denunciaba el estado en que se encontraban las viviendas que eran alquiladas, ya que sus costos de alquiler podrían ser modificados en cualquier momento y éstas no eran mantenidas, afirmaba que estas personas poseían gran influencias entre las autoridades y la sanidad. No era la primera vez que El Heraldo denunciaba esta situación, anteriormente en el tiempo de los trabajos del Canal Francés, fue fomentada la construcción en la ciudad de Panamá y Colón para el alquiler a los obreros de la ruta interoceánica preferiblemente de Las Antillas y Centroamérica. En la década de los 20 los gobiernos no se preocuparon a proponer leyes para obligar la protección de los inquilinos, ya que las condiciones de las casas para alquiler eran inhumanas.

De esta manera mediante la ley 29 de 11 de febrero de 1925 introducía reformas y adiciones al Código Fiscal, se dispuso a gravar la propiedades a 5 mil sobre su valor catastral, siendo que si existe un atraso se impondrían una multa del 10% y si es por vía ejecutiva sería de un 20%. Aumentando de un 25 a 50% los valores de los alquileres. Viendo este problema un grupo de inquilinos, llamados la Liga de los Inquilinos y de Subsistencia, se opusieron al pago, viéndose todo ellos como una amenaza para los propietarios. Viéndose la magnitud del problema el gobierno prohibió esta liga, ya que determinaba que la influencia extranjera, era la razón para la desobediencia de las leyes y normas de la constitución.

#### 1.1.4. El Inquilinato en la Republica Dominicana.

El inquilinato nace en la Republica Dominicana en la ley 43-14 en la cual regula el proceso de arrendamiento o arriendo de casas, locales comerciales, naves industriales, bodegas, etc. Si bien este reglamento está un poco desactualizado, lo está desde el 20 de octubre de 1945 y febrero de 1988. La Ley No. 17-88 fue enmendada el día 5. Generalmente no todos los propietarios de bienes raíces alquilan o alquiler, y los aspirantes a inquilinos o inquilinos de facto, en la mayoría de los casos, desconocen el alcance de esta ley. Es por eso que los propietarios e inquilinos Razones para cometer errores a menudo porque no saben lo que deben o no deben hacer de acuerdo con las leyes mencionadas.

Es por eso que los propietarios e inquilinos a menudo cometen errores porque no saben lo que deben o no deben hacer de acuerdo con las leyes mencionadas. Obligaciones del propietario en virtud de la Ley 43-14. El arrendador de la casa arrendada nunca o casi nunca ha cumplido con las leyes y reglamentos antes mencionados, es decir, cuando se complete la factura de arrendamiento, el pago del inquilino o el inquilino se depositará en el Banco Agrícola como depósito de garantía. para la propiedad. Esta regla incluso es ignorada por el representante legal del propietario, quien conoce este requisito y pone el dinero en manos del propietario en lugar del lugar estipulado por la ley. Banco Agrícola, si el arrendador es el propietario, y mucho menos directamente. No hay intermediario de profesionales legales.

Sin embargo, asumiendo que toda regla tiene sus excepciones, los propietarios y sus representantes legales pueden requerir diferentes cantidades de depósitos para el arrendamiento de su propiedad, y de hecho esto es exactamente lo que ocurre en la práctica del contrato de arrendamiento de la República.

Renovar el contrato de arrendamiento. En general, lo que ocurre en la práctica es que si las dos partes acuerdan que el contrato no se rescindirá, los inquilinos de la vivienda lo renovarán automáticamente o por escrito cada año o en un plazo menor o mayor. Al mismo tiempo, si se produce una renovación implícita, es decir, una renovación por escrito, la ley establece que el inquilino debe pagar el depósito mencionado en el artículo 1 de la ley en la fecha de la renovación o renovación. .

Las obligaciones y derechos del inquilino que firma el contrato de arrendamiento. La otra parte de la ley generalmente no la hacen cumplir el propietario y su representante legal. Esta parte estipula que el depósito debe ser entregado dentro de los 15 días a partir de la fecha de vigencia, por lo que asume una fecha determinada y asegura que la ley es el derecho otorgar al propietario en caso de incumplimiento. Si el propietario por sí mismo o a través de su representante legal no realiza el depósito anterior en el Banco Agrícola, se cobrará un cargo por mora del diez por ciento (10%) cada mes.

En vista de que ocurren casos de propietarios que para exigir a los inquilinos que les desocupen sus inmuebles, sin las razones justificadas en esta ley, ni términos de los contratos, negándose en ocasiones a recibirles las mensualidades, caso que ampara el Decreto 4807 Sobre Control de Alquileres y Desahucio, de 1959, éstos tienen la opción de dirigirse al Banco Agrícola y hacer sus pagos de alquileres a nombre de su arrendatario.

Asimismo, cuando los inquilinos incumplan las obligaciones legales, convencionales o contractuales, el propietario podrá a través el Banco Agrícola exigir el cumplimiento de lo contratado, tales como mensualidades dejadas de pagar, previa notificación al inquilino.

Los deberes del propietario y el inquilino según la ley, el propietario del inmueble deberá depositar al banco agrícola la garantía del inmueble que le hizo el inquilino o arrendatario, la ley también acota sobre la cantidad de meses por adelantado de depósitos que debe entregar el inquilino al momento de alquilar una vivienda, los cuales van desde uno, dos y hasta tres dependiendo de los años de duración del contrato.

Según expresa esta ley, en unos de sus párrafos, en los contratos exclusivos para viviendas el adelanto en depósito debe ser de un mes, independientemente de la duración del mismo, aunque la generalidad de éstos es casi siempre por período de un año. sin embargo, partiendo de que toda regla tiene su excepción, los propietarios y sus representantes legales podrían exigir una cantidad distinta de depósitos por los arrendamientos de sus inmuebles, y de hecho es lo que ocurre en la práctica de los contratos de alquileres en la República Dominicana. Los elementos constitutivos, y sobre todo saber cómo rescindir o terminar, un contrato de inquilinato, de acuerdo a nuestra legislación Dominicana. Aunque el código de procedimiento civil, el código civil y el decreto 4807, utiliza el término rescisión de contrato, en cuanto a los efectos jurídicos de esta figura se está al frente de una resiliación toda vez que la rescisión es una acción en nulidad del contrato por causa de una lesión..

Otra aspecto es si el inmueble va a ser reparado o reconstruido y sexto y ultimo, cuando vaya a ser ocupado personalmente por el propietario o su cónyuge, o por parientes de uno de ellos, ascendientes, descendientes o colaterales hasta segundo grado inclusive durante dos años por lo menos. En la legislación, es que a la hora del propietario o encargado decidir vender el inmueble alquilado, se estipula que debe notificar vía alguacil al inquilino su decisión antes de colocar cualquier letrero, lo cual puede originar un litigio, en caso que dicho inquilino así lo decida. Así que a la hora alquilar un inmueble de importancia, por lo menos asesórese de un profesional en la materia, y de esa forma evitar inconvenientes innecesarios.

## **CAPÍTULO II: BASES LEGALES, JURIDICAS DE LA LEY DE INQUILINATO Y DEL DECRETO 48-07 SOBRE EL CONTROL DE ALQUILERES Y DESAHUCIO.**

### 2.2.2 Fundamentos de la Ley 43-14.

La Ley 43-14 se basa en el proceso de rentar o alquilar una propiedad, aunque es una normativa un poco obsoleta debido a que no se tiene la misma igualdad para una de las partes. Los deberes del propietario según la ley 43-14 se establece que algunos de los propietarios no cumplen sobre el depósito ante el Banco Agrícola el dinero que le corresponde del depósito de garantía del inmueble entrega el inquilino o arrendatario al instante de consumir el acto de alquiler. La ley corta con solo 10 artículos 43-14 que se refieren a la cantidad de meses que los inquilinos deben pagar una fianza por adelantado al momento de alquilar una casa, que van desde un mes hasta tres meses dependiendo del período del contrato. Como establece la ley, en algunos de sus apartados, en el contrato de vivienda en exclusiva, el anticipo debe ser de un mes, independientemente de la duración, aunque la generalidad de estos plazos es casi siempre de un año. Sin embargo, asumiendo que toda regla tiene sus excepciones, los propietarios y sus representantes legales pueden requerir diferentes cantidades de depósitos para arrendar su propiedad, que de hecho es exactamente lo que sucede en la práctica del contrato de arrendamiento de la República. Dominicana.

Renovar el contrato de arrendamiento. En general, lo que ocurre en la práctica es que mientras ambas partes acuerden que no se dará por terminado, los inquilinos de la vivienda se actualizarán automáticamente o por escrito cada año o en un tiempo menor o mayor. Al mismo tiempo, si se produce una renovación implícita, es decir, una renovación por escrito, la ley establece que el inquilino debe pagar el depósito mencionado en el artículo 1 de la ley en la fecha de la renovación o renovación. Los alquileres que el propietario se niegue a recibir, deben ser depositados en el Banco Agrícola por el inquilino, indicando los datos que permitan que el inmueble contrato, nombre y dirección del propietario, dirección del inmueble tanto la constancia de depósito como la de no depósito están libres de cargo.

En caso de incumplimiento en el pago por parte del inquilino, el propietario puede solicitar por escrito al Banco Agrícola, la entrega total o parcial del depósito. Dicha solicitud es notificada al inquilino, quien tiene un plazo de días para realizar oposición. Que no existe oposición se entrega al propietario, en caso contrario, se entregara según indique una sentencia dictada de la jurisdicción a lo que corresponde el inmueble.

La ley estipula que en cada contrato de arrendamiento, el inquilino debe entregar el valor del contrato de un año al propietario o administrador de la propiedad con al menos un mes de anticipación, dos meses del contrato de dos años, etc. Excepto en el caso de viviendas especiales de alquiler, debe abonar una mensualidad, independientemente de la duración de su plazo. Además de la ley de arrendamiento, existe el Decreto No. 4807 del 16 de mayo de 1959 sobre el control de los alquileres y desalojos de viviendas, el cual fue otorgado por el estado a través de la crisis del país luego del huracán San Zenón para proteger a la población deportada. a los abogados y perito inmobiliario, cedidos por el propietario. Este decreto prohíbe desalojar a un inquilino de la vivienda en que habita, a menos que se anule el contrato de alquiler por falta de pago o por utilizar la propiedad para fines distintos a lo que fue alquilado. También establece que sin el consentimiento del inquilino, el propietario de casa, apartamento o habitación, tiene totalmente prohibido aumentar el precio del alquiler por encima del precio que actualmente se esté pagando, a menos que una resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucio lo autorice.<sup>5</sup>

Es el inquilino quien solicita el depósito, al término del contrato de inquilino, Este deberá presentar en el Banco Agrícola, una certificación por parte del propietario. El Banco Agrícola deberá pagar al inquilino un similar al establecido para las cuentas de ahorro por las sumas recibidas en depósito. Este decreto prohíbe desalojar a un inquilino de la vivienda en que habita, a menos que se anule el contrato de alquiler por falta de pago o por utilizar la propiedad para fines distintos a lo que fue alquilado.

---

<sup>5</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.



La ley 4314 vigente desde la postrimería de la dictadura de Trujillo, del 29 de octubre de 1955, la cual fue modificada por la Ley 17-88 del 5 de febrero del año 1988 y el decreto 4708, también de la época de la dictadura de Trujillo, son los instrumentos legales por excelencia que rigen todo el negocio del arrendamiento de muebles e inmuebles en la República Dominicana.

Así que a la hora de usted arrendar o alquilar un inmueble, debería darle una chequeadita a estos instrumentos, para que sepa cuáles son sus derechos y a los compromisos que se obliga. Esto es válido también para el que funge como arrendador. Para que tengamos una somera idea de lo dicho más arriba, en el artículo 1 de la Ley 4314, modificada por la Ley 17-88, se establece que el encargado o propietario de casas, apartamentos y espacios físicos están obligados a depositar en el Banco Agrícola la suma exigida a los inquilinos como depósito del alquiler. El plazo de esta acción es de 15 días a partir de la firma del contrato.

La importancia del artículo 1 de la ley mencionada de acuerdo al propietario, o de tratar de violentar el plazo exigido por la ley, el inquilino está en todo derecho de demandar en daños y perjuicios, debido a que de los intereses que genere ese depósito en el Banco Agrícola, al inquilino le pertenece el 3%. Lo que significa que cuando este dinero no es depositado por el encargado, está violentando el derecho (el bolsillo) del inquilino. Y aunque es ínfimo el porcentaje de interés que genera, de todos modos hasta la molestia que significaría la demanda, es perjudicial para el propietario.

El contrato del inquilinato es la creación de un nuevo contrato de arrendamiento por voluntad de las partes, cuando el contrato por escrito ha terminado. Es como si fuera una renovación de un contrato de locación vencido resultante de que el locatario se mantenga en el bien alquilado sin que el propietario se oponga. Esta definición resulta incompleta, toda vez que esta opera con la única condición de que el inquilino quede en el disfrute de la cosa, exista oposición o no del arrendatario. La tácita reconducción no prolonga el anterior arrendamiento; más bien perfecciona un nuevo arrendamiento, que se presume concertado por duración indeterminada sometido a todas las condiciones del arrendamiento primitivo, excepto la duración, que es indeterminada.

La terminación del contrato Las principales causas de extinción son las siguientes: cumplimiento del término, no obstante que el art.1565 dice " Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento por parte del arrendador, a ello se opone la doctrina de la tácita reconducción, es decir un nuevo contrato de arrendamiento pactado tácitamente que sigue al anterior sin interrupción temporal. El requerimiento del arrendador debe hacerse para evitar que el arrendatario pueda alegar que hay tácita reconducción, este tiene como efecto la existencia de un nuevo contrato con idénticas condiciones al anterior, salvo que el término o duración es el de los art.1577 y 1581, y que si el arrendamiento primitivo tenía fiador o aval bancario, estas modalidades desaparecen en la reconducción.

La segunda causa de terminación del arriendo es la venta de la cosa arrendada; el art. 1571 concede al comprador el derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta y si el comprador ejercita este derecho, el arrendatario puede exigir que le dejen recoger los frutos de la cosecha correspondiente al año agrícola y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

La tercera causa de terminación del arriendo es la pérdida de la cosa arrendada, se extingue el arrendamiento y el arrendatario no tiene responsabilidad si la destrucción de la cosa es sin culpa suya, ósea se produce por caso fortuito y antes de estar constituido en mora, pero el código formula tanto en general para el caso de perecimiento de la cosa en poder del deudor, como en especial para el caso del arrendamiento, una presunción de culpa del deudor o arrendatario que este puede desvirtuar con la prueba en contrario.

Las causas de la rescion del contrato de alquiler, Aunque el código de procedimiento civil, el código civil y el decreto 4807, utiliza el término rescisión de contrato, en cuanto a los efectos jurídicos de esta figura se está al frente de una resiliación toda vez que la rescisión es una acción en nulidad del contrato por causa de una lesión; mientras que la resiliación no está llamada a despojar el contrato de la eficacia jurídica. Los contratos de ejecución no sucesiva, pero respetando los efectos que ha producido en el pasado, como en el caso de los contratos de inquilinato cuando termina, el propietario del inmueble no tiene que devolver lo que ha percibido por los alquileres vencidos, ni el inquilino tiene derecho a reclamarlo. Las principales causas son: A) La falta de pago de los alquileres vencidos:

- El término del contrato.
- Insuficiencia de muebles que signifiquen la garantía para responder por el inquilinato.
- El subarrendamiento prohibido en el contrato.
- Cuando va a ser ocupado por el propietario, su cónyuge, parientes o afines.

El virus Covid-19, está paralizando por la fuerza las actividades comerciales que requieren el contacto cara a cara, como la venta y alquiler de unidades residenciales, turísticas y de inversión. La demanda y la oferta se ven afectadas por las incertidumbres económicas y sociales inherentes a la situación mundial. Ante las necesidades, se han creado alternativas de trabajo virtual para promover el contacto con clientes y propietarios, lo que se ha convertido en la implementación y el aprendizaje de la "nueva normalidad" para la industria inmobiliaria en República Dominicana. La actividad inmobiliaria, el desarrollo de la edificación y la inversión están estrechamente relacionados, por supuesto, esta emergencia sanitaria tiene un gran impacto en los problemas de solvencia económica. para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, ha tenido un impacto favorable en la población, ya que a inicios del presente año, se registraba un crecimiento favorable en la construcción de viviendas de bajo costo. Además, se ha implementado una cultura de inversión en la que se entiende que, para generar mayor rentabilidad en el alquiler, se tiene que invertir en el sector inmobiliario.

Producto de la pandemia, el sector inmobiliario, debe ser más digital que nunca, contar con todo material audiovisual que ayude a la venta de un inmueble vía online. Como consecuencia, muchos de los clientes han cambiado sus hábitos y han optado por preseleccionar minuciosamente los inmuebles a visitar. Muchas personas durante la cuarentena, se han dado cuenta que necesitan más espacio o, por el contrario, que requieren algo más simple. Esto va a impactar positivamente en el sector inmobiliario. Finalmente, el sector inmobiliario en República Dominicana, como en muchos otros países, tendrá que atravesar por un proceso de reorganización e implementación de cambios para retomar el camino en ascenso nuevamente.

### 2.2.3 Importancia..

Ratifica la titularidad del derecho a la hora de su utilidad ambos van de la mano ya que estos se denominan en el ambito del derecho inmobiliario, lo cual basa en la similitud del inquilino y el propietario. Esta ley es sumamente solidad ya que con ella podemos tener el derecho de utilizar un bien por un periodo determinado y establece una relación entre el propietario o arrendador y la parte que contrata el uso del bien o arrendatario. La Ley de Inquilinato indica un procedimiento para pedir rebaja del alquiler que estuviere pagando el inquilino, aunque es de poca aplicación por el hecho de que siempre hay escasez de vivienda.

En lo que respecta a los derechos y obligaciones de las partes del contrato, se determina que a partir de la fecha en la cual entró en vigor esta ley, el contrato de arrendamiento tiene que constar por escrito, debiendo constar también las generales del locador y del inquilino, la identificación de la vivienda o del local, el destino de éstos, el precio de la renta y del resto de las modalidades. El locador queda bajo la obligación de extender y entregar al inquilino un recibo firmado por cada mensualidad de alquiler que perciba y el incumplimiento de ello da lugar a una multa también con el equivalente a un mes de renta. Las obligaciones firmadas por los inquilinos en beneficio del locador no tienen validez, a menos de que se pruebe la forma directa o indirecta.

#### 2.2.4 El Decreto 48-07, Sobre el control de alquileres y desahucio.

El Control de Alquileres de Casas y Desahucios, en lo adelante citada por sus siglas C.A.C.D. ó por su nombre completo indistintamente, es una entidad administrativa, reguladora del procedimiento de desahucio en la República Dominicana. Fue establecido originalmente por el Decreto No. 5541, de fecha 18 de diciembre de 1948, y readecuado en virtud del Decreto No.4807, de fecha 16 de mayo de 1959. Este es un departamento adscrito a la Procuraduría General de la República.

El mismo es competente para conocer de las demandas en materia de inquilinato, siempre y cuando las mismas no estén basadas en la falta de pago de los alquileres vencidos. En este caso, la competencia será del Juzgado de Paz de la jurisdicción donde este ubicado el inmueble. El Control de Alquileres es una dependencia de la Procuraduría General de la República, con su sede en el Palacio de Justicia del Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero Hondo, de Santo Domingo, R.D., donde se dirimen los conflictos por desalojos y de aumento del precio de la vivienda entre propietarios e inquilinos. Competencia del Control de Alquileres. El C.A.C.D. conocerá en calidad de instancia administrativa de las demandas y de las contestaciones que se originen en materia de inquilinato, en virtud del Decreto 4807, de 1959, que no estén fundadas en la falta de pago de los alquileres vencidos, en cuyo caso lo será el Juzgado de Paz.

Como de igual tenemos que definir el banco agrícola ya que este es el banco principal que se aborga en este decreto, El Banco Agrícola de la República Dominicana fue creado mediante la Ley No. 908 del 1 de junio de 1945, con el nombre original de Banco Agrícola e Hipotecario de la República Dominicana. En el proceso de conformación del sistema financiero nacional, el Banco Agrícola e Hipotecario de la República Dominicana fue la segunda institución bancaria creada en el país, después del Banco de Reservas, establecido en el año 1941.

El Banco Agrícola e Hipotecario inició sus operaciones con un capital originalmente fijado en RD\$2.0 millones, a partir de la inauguración de su primera oficina oficial localizada en el número 17 de la calle Colón en la ciudad capital, el 29 de agosto de 1945. El Banco vino así a llenar una sentida necesidad de la sociedad dominicana, relacionada con el financiamiento de las actividades productivas en la agricultura, la industria y los negocios en general. Para el siguiente año ya tenía instaladas sendas sucursales en las ciudades de Santiago y Barahona.<sup>6</sup>

El Banco se mantuvo operando en esas condiciones por un largo período, hasta los primeros años de la década de los 60, durante ese tiempo la institución extendió sus operaciones a todas las regiones del país y desempeñó un rol de primer orden en el financiamiento de las actividades productivas de los sectores agropecuarios e industriales, que para esa época aportaban alrededor del 50% del producto bruto interno.

Se establece en este decreto un fin de normativas para el mejoramiento del sistema inmobiliario en nuestro país, que nos define el desahucio, el desalojo, nos acarba de igual forma el control de alquileres de propiedades, las clasificaciones de los depósitos y otros aspectos que nos brinda este decreto. El desalojo, es la acción o juicio que tiene por objeto hacer salir del inmueble arrendado al locatario, o bien a un tenedor a título precario, o también a un intruso, El juicio de desalojo es de carácter sumario. Las causas del desalojo de un locatario pueden ser: expiración del término de la locación, falta de pago de dos arriendos, alteración del destino de la cosa por el locatario, necesidad del locador de ocupar la cosa, expropiación de la cosa, necesidad de hacer reformas en el local arrendado; y puede ser el desalojo consecuencia de una acción de rescisión.

---

<sup>6</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

Los casos en los que procede el desalojo en nuestra legislación sobre los alquileres están fundados en este decreto el análisis que determina dos motivos para poder solicitar el desalojo de una casa arrendada, en los cuales pueden categorizarse el desalojo en dos tipos los cuales son el desalojo ante el control de alquileres de casas y desahucios lo cual nos cita el artículo 3 de este decreto de 1959 lo siguiente: “Queda prohibido el desahucio del inquilino de un inmueble por persecución del propietario, salvo que se haya ordenado la rescisión del contrato de alquiler por falta de pago del precio del alquiler; o por utilizar el inmueble alquilado con un fin diferente para el cual fue alquilado, siempre que sea perjudicial al propietario o contrario al orden público o a las buenas costumbres; o por el inquilino subalquilar total o parcialmente el inmueble alquilado, no obstante habersele prohibido por escrito; o por cambiar la forma del inmueble alquilado. Cuando el inmueble vaya a ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción, o cuando vaya a ser ocupado personalmente por el propietario o su cónyuge, o por parientes de uno de ellos, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el segundo grado inclusive, durante dos años por lo menos, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorizará el desalojo.”

Este artículo citado anteriormente se puede identificar las razones como cuando el inmueble vaya a ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción, Otra razón es cuando este vaya a estar ocupado personalmente por el propietario o su cónyuge, o por parientes de uno de ellos, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el segundo grado. Cabe mencionar que el referido artículo 3 del Decreto No.4807 enumera otras tres causas de desalojo que no competen a la Oficina de Control de Alquileres y Desahucios, vinculadas a la violación de contrato y la falta de pago, en cuyos casos la competencia será del Tribunal de Primera Instancia (por violación de contrato) y del Juzgado de Paz (por falta de pago de los alquileres vencidos). El desalojo por falta de pago se tramita por ante los juzgados de paz.



Las demandas se conocen en calidad de instancia administrativa de las demandas y de las contestaciones que se originen en materia de inquilinato, en virtud del decreto 48-07 de 1959, que no esten fundadas en la falta de pago de los alquileres vencidos, en caso de este seran en el juzado de paz. El procedimiento de este se basa la declaracion jurada es un documento que el mismo propietario debe someter al control de alquileres, como punto principal de sus pretensiones, donde se haga constar como el motivo de el desalojo su deseo de poder ocupar la propiedad durante unos años. El mismo propietario somete a la declaración del control de alquileres una instancia donde este especifica los motivos por los cuales le impulsa a pretender la ocupación del inmueble alquilado, Esta misma debe tener anexos como el titulo de la propiedad, control de alquiler legalizado y registrado y el cintillo catastral. El pago del impuesto a la Vivienda Suntuaria (La Ley 18-88 dispone el pago de este impuesto en viviendas que excedan los 500 mil pesos, pero resoluciones recientes han elevado a más de un millón de pesos el monto a partir del cual se cobra este impuesto).

La doctrina también expresa que el desalojo ante la Jurisdicción Inmobiliaria es una acción judicial principal o accesoria a un procedimiento, ya sea porque se realice por la vía litigiosa o administrativa por ante el Abogado del Estado, que interpone el propietario del inmueble afectado o su apoderado legal y tiene por objeto la expulsión de uno o varios ocupantes ilegales de ese inmueble registrado. (Tratado de Derecho Inmobiliario, Rafael Ciprián)- Sin embargo la Jurisdicción Inmobiliaria solo es competente para conocer del desalojo si el inmueble ocupado ilegalmente está registrado; lo que quiere decir un requisito sinequanom lo constituye el hecho de que este siendo ocupado de manera ilegal, sin ningún título legal, no es inquilino ni arrendatario, ni copropietario, ni fue posesionado por otro copropietario o por el propietario que pretende desalojarlo, ni tiene ningún otro tipo de contrato jurídicamente válido

Si el propietario desea reconstruir o modificar estructuralmente el inmueble, debe someter en esa instancia los planos y permisos que demuestren claramente la clase de trabajo a realizar y el costo aproximado de dicho trabajo. Asimismo, someterá dos declaraciones hechas por ingenieros que señalen la imposibilidad de efectuar los trabajos si los inquilinos permanecen en el inmueble. Esta ha sido una imposición práctica. Las pretensiones del propietario no pueden ser acogidas si falta alguno de esos documentos: su presentación resulta, en consecuencia, imprescindible.

El telegrama, teniendo a la vista los anteriores documentos y la instancia que dirige el propietario, emite un telegrama que comunica al inquilino, por acto de alguacil, otorgándole un plazo para el depósito de sus alegatos. Este plazo es de quince (15) días. Es prudente que el representante legal en este caso el abogado del propietario o el mismo, busque en la secretaría una copia de dicho telegrama y a su vez este le notifique al inquilino. Pero aunque son los funcionarios del control de alquileres quienes deben legalmente efectuar esa comunicación nada le puede impedir al propietario comportarse diligentemente. En la práctica, el propietario notifica un acto de alguacil al inquilino, encabezado con copia del telegrama. Como el Control de Alquileres no constituye en sí una instancia judicial, y de hecho es un procedimiento administrativo especial, al cual las partes no tienen que acudir conjuntamente: el Control de Alquileres sólo necesita que ambas partes hayan expuesto sus alegatos por escrito, aunque sea sin su presencia.

La resolución del control se examinan los alegatos de las partes, el control de alquileres emita una resolución donde concede un plazo al inquilino para abandonar el inmueble, que también puede considerarse como el plazo otorgado al propietario para que este pueda iniciar el procedimiento de desalojo. El inquilino con toda la probabilidad, apelará por ante la comisión del control de alquileres, el organismo que funciona como una aplicación del principio de doble grado de jurisdicción.

También el propietario puede apelar la resolución del Control de Alquileres y Desahucios cuando considere que el plazo otorgado es excesivo. La Comisión del Control reconsidera los hechos y las motivaciones de las partes, y emite otra resolución donde concede al inquilino un plazo razonable para desalojar voluntariamente la vivienda. El plazo del Control de Alquileres se ve aumentado porque el Código Civil concede, a su vez, otro plazo al inquilino, de 90 ó 180 días (si es que el inquilino ocupa la casa como vivienda o si mantiene en ella alguna industria o comercio). Estas son las disposiciones del artículo 1736 del C.C. Conviene tener presente que la apelación de que se trata puede ser hecha por carta o instancia que señale taxativamente el ejercicio de la misma, y que no está conforme con el plazo dado en la resolución.

Una vez los plazos han transcurrido debe ponerse especial cuidado en no permitir el vencimiento de tales plazos, pues en este caso habrá que reintroducir la demanda a riesgo de que sea declarado nulo el procedimiento por no haberse intentado en tiempo hábil. El abogado del propietario apodera al Tribunal de Primera Instancia del domicilio donde está radicado el inmueble, con una demanda en rescisión de contrato de inquilinato y desalojo. Es importante recordar que si se notifica el plazo proporcional por el Control de Alquileres y el Código Civil, y al mismo tiempo se lanza la demanda en desalojo por ante el Tribunal de Primera Instancia, se estaría apoderando extemporáneamente al tribunal, y esto es causa de nulidad del procedimiento. Es necesario, en consecuencia, notificar el plazo en un acto y notificar el acto introductorio de la demanda en otro: no trate de ahorrar tiempo. Apoderada la jurisdicción de juicio, sólo resta considerar procesalmente la evacuación de la sentencia, su notificación al inquilino, la solicitud de fuerza pública y el proceso verbal de desalojo. El inquilino tiene abiertas las siguientes vías: Apelación a la decisión del tribunal, Oposición (si no ha estado presente en juicio) y el recurso de casación.

El artículo 2 del Decreto 48-07 prohíbe claramente aumentar el precio del alquiler, a menos que sea aceptado por el inquilino o por una resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios. La demanda en desalojo por falta de pago se lleva por ante el Juzgado de Paz, jurisdicción competente siempre que no exista contestación sobre el contrato. Si ocurren contestaciones al contrato de inquilinato, el Juzgado de Paz queda desahogado inmediatamente, y debe remitir las partes por ante el Tribunal de Primera Instancia. Tampoco puede conocer las demandas en desalojo fundadas en otros motivos (expuestos en el artículo 3 del Decreto No.4807, de 1959). Vale resaltar que el artículo 3 del citado Decreto No.4807 omite pronunciarse sobre las disposiciones del art.1737 del Código Civil, en el sentido de que el término del contrato hace innecesario el desalojo. Por esta razón, el término del contrato no está considerado como causa de desalojo.<sup>7</sup>

La Demanda en desalojo se puede dar por los siguientes casos según señala el Art. 3 del Decreto 4807 de 1959, es porque el propietario necesita reparar el inmueble o reconstruir el inmueble, Porque tienen la necesidad de vivirlo personalmente durante no menos de dos años, sea el propietario mismo, o su cónyuge, o sus ascendientes, descendientes o colaterales hasta segundo grado inclusive, Además, cuando está vinculada con la violación de contrato (competencia del Tribunal de Primera Instancia) y a falta de pago (competencia del Juzgado de Paz).<sup>8</sup>

El acto se notifica al inquilino incumplidor, explicando brevemente el motivo del reclamo, la fecha de la audiencia (incluyendo día, mes y año); información general sobre el propietario y su abogado, si corresponde, y la justicia competente de la paz con el poder civil, es decir, la información sobre la ubicación del inmueble.

---

<sup>7</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>8</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

La factura va acompañada de todos los documentos necesarios y suficientes para acreditar la calidad del propietario (derechos de propiedad, recibos de impuestos de casas de lujo, si corresponde; cintas catastrales, etc.); y un certificado de calidad (contrato de arrendamiento) que vincula al propietario e inquilino. Es prudente almacenar estos documentos, por lo que los inquilinos (que en cualquier caso requerirán un período de audiencia para comunicar estos documentos y / o presentar sus argumentos) prolongan innecesariamente el proceso. Según el artículo 3 del citado decreto, prohíbe el desalojo de inquilinos y establece seis (6) razones para permitir el desalojo, siempre que el departamento de control de rentas tenga una resolución al respecto.

La primera es rescindir el contrato de arrendamiento por falta de pago; la segunda es utilizar la propiedad arrendada para un propósito diferente al propósito del arrendamiento, si esto perjudica al propietario o viola las buenas costumbres; 3. El arrendatario subarrienda todo o parte La propiedad arrendada no se acuerda en el contrato; cuarto, se utiliza para cambiar la forma de la propiedad arrendada. Otro aspecto de la ley es que cuando un propietario o administrador decide vender una propiedad de alquiler, se requiere que notifique al inquilino su decisión a través del alguacil antes de colocar cualquier letrero, lo que puede dar lugar a un litigio. Así lo decidió el inquilino.

El juicio estaba programado para el día del juicio y el demandante terminó con el juicio. Las declaraciones de las partes fueron orales y leyeron las conclusiones que serán depositadas en la Secretaría. Estas conclusiones deben ser consistentes con los motivos de compensación establecidos en el proyecto de ley introductorio y requieren que el tribunal las acepte. Si no se especifican en el proyecto de ley de presentación, se pueden depositar en la Secretaría.

El arrendatario suele necesitar quince días para recibir y entregar los documentos. De acuerdo a las disposiciones del art.6 de la ley 38, de 1966, el juez apoderado de una demanda en desalojo o resolución de contrato de alquiler debe dictar su fallo al fondo dentro de los diez días que sigan al apoderamiento, salvo que se hayan presentado incidentes que a su juicio ameriten un reenvío. En este caso, el juez fallará el asunto dentro de los cinco días en que haya sido apoderado nuevamente, todo a pena de ser acusado de denegación de justicia y comprometer su responsabilidad civil.

La segunda característica de esta demanda es que sirve como reclamo por cobranza de pesos por incumplimiento en el pago de rentas vencidas, terminación de contratos de arrendamiento y desalojos. Por cierto, puede incluir daños. Finalmente, hay que recordar que ante la presencia de los jueces de paz, vale la pena convocar a las partes el registro de un caso: no es necesario citar ejemplos de celebración de audiencias, sino determinar el día de la audiencia judicial. . Paz escucha un caso civil e informa al inquilino de la citación para comparecer ante el tribunal antes del caso. El plazo es un día. Por tanto, la incautación es extralegal. Comprobante de Depósito El arrendador está obligado a depositar el depósito del beneficiario del arrendatario en el Banco Agrícola como anticipo, depósito o cualquier otra denominación para garantizar el pago de la renta o cumplir con cualquier otro requisito legal. Obligación o convención. Estos pagos se depositan con el contrato de arrendamiento original y continuarán apoyando al propietario. Por lo tanto, antes de iniciar un reclamo, el propietario solicitó al Banco Agrícola que entregara un certificado que certificara el valor del depósito.

Este documento, como los demás, es obligatorio presentarlo al Juez que conozca la demanda. Debemos mencionar que además de la certificación de no-deposito del alquiler la ley ha previsto el caso de que los propietarios se nieguen a recibir el pago de los alquileres ofrecidos regural por el inquilino, para así demandarlo por falta de pago.

El inquilino puede acogerse al procedimiento de las ofertas reales de pago seguidas en consignación o depositar dicho alquileres en el banco mencionado anteriormente, el propietario que se niega o no puede recibirlos, Es importante expresar que el primer paso del propietario es una demanda en desalojo por falta de pago es procurarse una certificación donde se haga constar si el inquilino ha depositado allí las sumas adeudadas al propietario. Esta certificación se notifica con el acto introductivo de la demanda, que se efectuara como segundo paso del procedimiento y el mandato incluirla en cabeza del acto. Esta demanda debe ser tratada cuidadosamente por el abogado del propietario, pues el inquilino tiene varias vías para retardar el conocimiento del asunto.

En este sentido, el inquilino puede alegar la nulidad de las piezas o del acto introductivo de la demanda, porque alguno de los documentos requeridos o no fue presentado o es falso. Puede alegar falta de calidad o de capacidad del propietario para intentar la demanda en desalojo o atacar la admisibilidad de la demanda, aduciendo que no existe contrato de alquiler, o conflictos sobre la propiedad del inmueble. Es importante, en consecuencia, considerar atentamente los documentos que sustentan la demanda, para evitar los alegatos de nulidad por requisitos de forma o de fondo. Recuérdese que el alegato sobre la inexistencia del contrato de inquilinato es muy común, así como el alegato de que el inmueble no pertenece al persiguiendo.

El desequilibrio contractual en la aplicación del decreto 48-07 de 1959, Se puede comprender las bases del desequilibrio contractual de este decreto, tenemos que recordar que en nuestro código civil y comercial las reglas que se rigen cada contrato, las cuales son en principio y supletorias. Puede ser autónoma la voluntad como los contratantes tienen la libertad para obligarse, se unen entre sí como quieren y fijan libremente las reglas de su compromiso; según los hermanos Mazeaud, es solo que pueden suplir su silencio, para llenar los blancos del contrato, por útil, vale evitar que los contratantes tengan que regular todos los detalles de sus convenciones.

El desequilibrio contractual en la aplicación del Decreto No. 48-07 de 1959, se puede entender la base del desequilibrio contractual del decreto. Debemos recordar que en nuestro Código Civil y Comercial, las reglas que rigen cada contrato son de principio Y lo extra. puede ser autónomo, porque las partes tienen la libertad de estar constreñidas, y pueden unirse a voluntad y establecer libremente sus reglas de compromiso; según los hermanos Mazod, solo pueden complementar su silencio para cumplir el contrato. Objetivo, pero es útil para evitar que las partes tengan que regular todos los detalles de sus convenciones. Todos sabemos que esta libertad de las partes contratantes tiene ciertas limitaciones, porque no todas las normas que rigen la contratación son complementarias, porque somos muy conscientes de que existen normas de orden público, y los legisladores han establecido normas obligatorias para ello. Obligado a dejar de ser libres para reprimirse como lo deseen, porque existen algunos requisitos sustantivos y formales, y la vigencia de su convención está sujeta a los llamados innominados. Estos requisitos son de hecho generados por el libre albedrío de las partes y se oponen a la nominación en un contrato, este es un contrato definido por el legislador al formular reglas específicas.

La declaración jurada del demandante, Es un documento que el propietario debe someter al Control de Alquileres, como punto de partida de sus pretensiones, donde haga constar como motivo de desalojo su deseo de ocupar el inmueble durante dos años por lo menos, sea él o su cónyuge, o sus ascendentes, descendentes o colaterales hasta de segundo grado inclusive. Hoy en día no es necesario hacer dicha declaración jurada por ante notario, ya que en la oficina de Control de Alquileres existen unos formularios en donde el propietario la firma y se compromete a ocupar dicha vivienda durante dos años por lo menos, delante del funcionario.



Por otro lado, el Código de Comercio señala la lista de operaciones que son mercantiles en razón de su naturaleza propia, sean cumplidas o no lo sean por su comerciante o por las necesidades de un comercio, desde el instante en que se efectúa con la intención de revender, de permutar o de alquilar. Por esto, un mismo contrato puede ser civil, con relación a uno de los contratantes y mercantil o comercial con relación a otro. Ejemplo: La venta de una pizza, para el pizzero a su consumidor es un acto mercantil, pero para el consumidor es un acto o contrato civil, comprobando que es realmente un contrato o acto mixto, de doble naturaleza.

La Comisión de Reforma del Código de Comercio francés fue aceptada por nosotros en 1951 en octubre de 1949, y señaló correctamente que todos estos son aspectos del código de derecho privado y, en su carta de obligación, la unidad de supervisión. Actualmente en República Dominicana, debido a su mala aplicación, existe un desequilibrio entre la aplicación de la ley y las reglas básicas del contrato. Como explicamos antes, la libertad de contratar de las partes y su libertad para asumir reglas de compromiso solo pueden ponerse en práctica para reemplazar el silencio de la ley. Sin embargo, en el contrato de arrendamiento ambas partes están vinculadas por él, y en muchos casos se excluyen las disposiciones de la legislación vigente.

### **CAPITULO III: PROPIEDAD VS INQUILINATO EN EL SISTEMA DOMINICANO.**

#### 3.3.1 Contexto.

En la republica Dominicana esta pasando por una problemática que ya con el tiempo tendra mas peso en nuestra sociedad, ya que la leyes, normas, decretos de nuestro pais establecen que debe permanecer siempre la igualdad en todo momento pero lamentablemnte no pasa de esta manera. Con este tipo de expresion no quiero decir que son todas las normativas juridicas de la sociedad dominicana estan mal, sino que no todas estan fortalecidas como realmente tiene que ser; mi punto de vista esta mas enfocado en nuestro ambito inmobiliario especificamente en la ley de inquilinato la 43-14, el decreto 48-07, como otras mas que los reguardan, hemos argumentado tanto a lo largo del desgloce de mi proyecto de que no se esta favoreciendo a una de las partes de este tema crucial y hablamos nada mas y nada menos de la parte del propietario de la persona dueña del inmueble en cuestión, a la hora de su proteccion este ciudadano debe tener como al igual de su inmueble arrendando, la remuneracion de monetaria de los pagos acordados entre ambas partes, el arreglo del inmueble si este ocasiono daños, los beneficios etc., pero dia a día pasan un sin numero de casos en nuestro pais, que se entregue una propiedad y la persona que lo habitaba no cumpliero con las pautas establecidas antes de la formalidad del contrato.

Esta ley se basa mayormente en las diferentes maneras que existen para un beneficio y una garantia del inquilino pero no ostante para el dueño del mismo bien, no hay nada que le brinde cobertura cuando una de las partes no quiere pagar, pintar, arreglar, reembolsar entre otro mas faltas que esta persona allá cometido, es decir, no existe una ley que le exija al inquilino a cumplir sus obligaciones a la hora de entregar una propiedad, como la remuneración de pagos atrasados. Lo que buscamos es poder demostrar el cómo es violentado el derecho de los propietarios que están presentes en la ley de inquilinato como de igual forma en el decreto 48-07.

Se preguntaran porque elegi este tema, como me siento al hablar de este problematica y la verdad es que algunos años estuve trabajando en la oficina de abogados de mis padres y este tipo de circunstancias siempre estuvieron presentes a la hora de realizar mi trabajo, tener que llamar a inquilinos que tenian meses sin pagar, debiendo moras de una propiedad, como al entregar la vivienda no querian pintar o arreglar la casa en la misma condicion que se entregaba, tipos de personas que ya no vivian en ellas pero asi debian los pagos del inmueble y todo esto se filtraba en su perfil de credito ( la aplicaci3n de datacredito, donde pagas para poder acceder a la vida financiera de un ciudadano ) lo cual despues de 4 a1os se elimina esa informacion que esta persona no cumplio su deuda con x persona y todo queda en el olvido, Otro ejemplo que se vive cada dia es que los propietarios que rentan sus viviendas en paginas web como airbnb no estana aparandos por la ley y no poseen ningun tipo de garantia de la ley dominicana y deberia proteger este tipo de cirtustancias en nuestra legislacion. En mi persona ese tipo de injusticia, de no igualdad como ciudadana me pongo en los talones de todo lo que esta le pasando esa persona, porque el propietario ademas de ser el due1o del bien etonces no se le puede ayudar, cuidar, acesorar para poder buscar una solucccion en este caso, muchos no pensamos como esto le puede afectar a la persona, rehitero esto no quiere decir que no estoy de acuerdo al funcionamiento que tienen con el inquilinato lo que busco en este proyecto es tambien poder tener un deselance en la parte del propietario y cuando vuelva a ocurrir una posicion de igual manitud, este ya tenga la ayuda necesaria y estar confiado de que su ley lo va resguardar.

Entonces, ¿Donde quedan los derechos de los propietarios?, cuando pasan este tipo de situaciones no solo monetarios, sino tambien de el desgaste de su propiedad, de su persona como un simple ciudadano que ofrecio su propiedad con las obligaciones establecidas, en el contrato firmado ante la ley y este no sea ayudado de ninguna forma. Por lo cual vamos a tratar y estrutrurar la normativa para que asi tengamos igualdad y proteccion para los propietarios.

### 3.3.2 Pro y contra de la ley de inquilinato y del derecho 48-07.

Antes de comenzar a mencionar mi pensar de la ley de inquilinato 43-14 Que regula la prestación y aplicación de los valores en el inquilinato, modificada por la ley 17-88 de fecha 05 de febrero del año 1988. Del 22 de octubre del año 1955, primero vamos a citar en sus artículos siguientes:

- *Art. 1.- 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, así como de instalaciones para servicios turísticos, hoteleros o de recreación cualquiera que sea su ubicación, estarán obligados a depositar y mantener en el Banco Agrícola las sumas que exijan a los inquilinos o empresarios como depósito, adelanto, anticipo u otra denominación, para garantizar el pago de los alquileres o el cumplimiento de cualquier otra obligación legal o convencional derivada del contrato.*<sup>9</sup>

*"Párrafo I.- En todo contrato de alquiler se reputará que el inquilino, al momento de la contratación, entrega al propietario o encargado, en dinero efectivo, el valor equivalente a por lo menos un (1) mes de alquiler en los contratos de hasta un año; de dos (2) meses de alquiler en los contratos de dos años o de año y medio en adelante; y de tres (3) meses de alquiler en los contratos de tres años o más, o de dos años y medio en adelante; todo, sin perjuicio de la exigibilidad del depósito completo en el Banco Agrícola en caso de depósitos, adelantos o anticipos de mayor monto".*<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>10</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

*"Párrafo II.- En los casos de Contratos de alquiler para Vivienda, exclusivamente, se reputará que el adelanto entregado equivale a una (1) mensualidad, independientemente de su duración".* <sup>11</sup>

*"Párrafo III.- El depósito a que se refiere el presente artículo será aplicable también a los contratos en que se operen la tácita reconducción o la renovación por escrito; el mismo se hará exigible a partir de la fecha de reconducción o renovación".* <sup>12</sup>

- *Art. 2.- Las sumas entregadas por los inquilinos en el concepto que se indica en el artículo anterior, deberán ser depositadas por el propietario, su representante o encargado, junto con un original del contrato de alquiler en los quince (15) días de su vigencia, en cualquiera de las Sucursales u Oficinas Satélites del Banco Agrícola de la República Dominicana, o en las de los agentes que el citado Banco designe. El Banco llevará un registro de los contratos depositados, los que desde ese momento tendrán fecha cierta.* <sup>13</sup>

*"Párrafo I. - De no efectuarse el depósito en el plazo indicado en este artículo, el propietario pagará un recargo de diez por ciento (10%) por cada mes de demora, sin que el mismo sobrepase en ningún caso el cincuenta por ciento (50%) de la suma a depositar. El importe del recargo se agregará a la suma original, y a favor del inquilino".* <sup>14</sup>

*"Párrafo II.- También serán depositados en el Banco Agrícola de la República Dominicana, los alquileres cuyo valor se niegue a recibir el propietario según el Artículo 8 del Decreto No. 4807 del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres, que*

---

<sup>11</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>12</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>13</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>14</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

*disponía su depósito en las Colecturías de Rentas Internas. Los inquilinos, al proceder al depósito, deberán ofrecer los datos que permitan identificar el contrato, o en todo caso indicar los nombres y dirección del propietario o encargado, el número de la casa alquilada y el mes a que corresponda la suma depositada.*<sup>15</sup>

*El Banco recibirá dichos valores en consignación, a favor de los propietarios de los inmuebles alquilados. El recibo que por este concepto expida, así como la constancia de no haberse realizada consignación, estarán libres de toda contribución o cargo".*<sup>16</sup>

- *Art. 3.- Cuando el inquilino deje de pagar el alquiler del inmueble o cuando deje de cumplir con alguna obligación legal o convencional derivada del contrato de inquilinato, el propietario podrá solicitar por escrito del Banco, la entrega de la totalidad o parte del depósito. El Banco comunicará dicha solicitud al inquilino y si transcurridos diez días no hay oposición de este último procederá a la entrega requerida. En caso de oposición del inquilino, entregará el depósito en la forma que se indique en sentencia definitiva con autoridad de cosa juzgada, de tribunal competente, de acuerdo con el artículo 5.*<sup>17</sup>
- *Art. 4.- Tan pronto termine el inquilinato, y le corresponda al inquilino la devolución del depósito a su favor, o de una parte del mismo, dicho inquilino deberá 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 parte que le corresponda, quedando la otra parte a disposición del propietario o encargado.*<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>16</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>17</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>18</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

- *Art. 5.- 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.* <sup>19</sup>
  
- *Art. 6.- 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.* <sup>20</sup>
  
- *"Art. 7.- El incumplimiento de las disposiciones del Artículo 1 de esta Ley, se castigará con una multa igual al doble de la suma a que ascienda el depósito".*<sup>21</sup>
  
- *Art. 8.- No se dará curso a ninguna solicitud, instancia o demanda dirigida al Control de Alquileres y Desahucios, a sus delegados provinciales o a la Comisión de Apelaciones establecida según el Artículo 26 del Decreto No. 4807 de fecha 16 de mayo de 1959, ni al Juzgado de Paz y tribunales ordinarios, con fines de modificación de contratos de inquilinato, 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, demostrativo de haberse realizado el depósito previsto en el Artículo 1 de esta ley. Igualmente será necesario el recibo, o la certificación para el caso de demandas relacionadas con el depósito previsto en el Párrafo II del Artículo 2 de la presente ley.* <sup>22</sup>
  
- *Art. 9.- El Banco Agrícola de la República Dominicana deberá pagar a los inquilinos un interés o rédito por las sumas recibidas en depósitos, a una tasa similar a la establecida para las cuentas de ahorro, interés que se acumulará anualmente al depósito, de no ser retirado.* <sup>23</sup>

---

<sup>19</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>20</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>21</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>22</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>23</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

- *Art. 10.- Quedan sometidos al cumplimiento del depósito y demás disposiciones de la presente ley, los inquilinos que subalquilen legalmente parte o todo el inmueble recibido en alquiler.*<sup>24</sup>

La ley 43-14 nos nutre con un fin de artículos los cuales se basan en todo el procedimiento que regula la prestación y aplicación de los valores en el inquilinato, mencionan todas las obligaciones que los propietarios de los inmuebles poseen a la hora de alquilar una propiedad y este tiene la obligación de hacer el depósito y mantener en el banco agrícola las sumas que exijan a cualquier inquilino.

Por consiguiente a la hora de su utilidad la ley no beneficia tanto a una de las partes a esto me refiero cuando el bien es explotado, desgastado por una de las partes y este no cumple con sus obligaciones de renta en el contrato establecido. Esto llega a pasar cuando esta parte no es responsable con lo establecido en el contrato ya que en un principio las medidas fueron claras y precisas en dicho acto pero a pesar de esto, el inquilino no cumple con los pagos correspondientes, tampoco cumple con las moras establecidas por el mismo abogado; que si este no cumple con los pagos en el mes específico, deja pasar la fecha límite, las moras se van a sumar a la deuda monetaria por el incumplimiento monetario.

Sin embargo, cuales normas obligan a esta persona a cumplir con su parte en el contrato, no se están cumpliendo las obligaciones, no se está dando al propietario la garantía de poder rentar su bien inmueble, se están violando los derechos a la propiedad y de propiedad. Reitero que no es que este de acuerdo con esta ley sino que esta tome en cuenta este tipo de situaciones y se le exija a un inquilino que cuando este no cumpla con lo establecido y este perjudique el bien ajeno del propietario será sancionado y el

---

<sup>24</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.



procedimiento sea en única instancia, sea más corto, no sea tan esquivo a la hora de apelar y los propietarios no sean vulnerados con sus derechos.

Después de argumentar la ley de inquilinato, a continuación vamos a citar el decreto 48-07 decreto 4807 sobre control de alquileres y desahucio, de 16 de mayo del 1959, la Sentencia 174-14 del Tribunal Constitucional:

*“El Tribunal Constitucional dispuso la nulidad del artículo 3 del decreto 4807 sobre control de alquileres, emitido el 16 de mayo de 1959, que impone condiciones para que el propietario de un inmueble desaloje a un inquilino. La Corte Constitucional acogió una acción directa de inconstitucionalidad presentada por la Clínica Dominicana, C.X.A. (Clínica Abreu) contra esa disposición legal, mediante una instancia del 2000 sometida por ante la Suprema Corte de Justicia (SCJ), en atribuciones constitucionales, alegando violación al derecho de propiedad. En su sentencia número 174/14, el TC consideró que las restricciones al derecho de propiedad que se derivan del artículo 3 de ese decreto resultan injustificables. Estableció que lo que demanda la realidad actual es una política inversa, orientada a fortalecer el derecho de propiedad, con la finalidad de incentivar la inversión de capitales en viviendas que luego de construidas podrán ser alquiladas o vendidas. El Tribunal Constitucional de la República Dominicana destacó que ese texto legal había sido declarado inconstitucional por la vía del control difuso, por la Suprema Corte de Justicia (SCJ) al conocer un recurso de casación, pero precisó que esa sentencia tiene efectos relativos, por lo que solo vincula a las partes del proceso que se originó en ocasión de una demanda en resolución de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de indemnizaciones sometido por una sociedad de comercio. “Este tribunal considera, al igual que lo consideró la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, que las restricciones al derecho de propiedad que se derivan de la aplicación del artículo 3 del Decreto núm. 4807, si bien se justificaban a finales de los años cincuenta del siglo pasado y durante los siguientes años, no menos cierto es que en la actualidad resultan injustificables”, señaló El Tribunal Constitucional de la República Dominicana.”<sup>25</sup>*

---

<sup>25</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

El artículo 3 del Decreto No. 4807, declarado inconstitucional, estipula lo siguiente: *“Está prohibido desalojar al inquilino del inmueble por persecución del propietario, salvo que la rescisión del contrato de arrendamiento (cancelado por mutuo consentimiento) por no - se ordena el pago. Alquiler; o la propiedad que se va a alquilar. Usado para un propósito diferente al propósito del alquiler, pero perjudicial para el propietario o contrario al orden público o las buenas costumbres; o a pesar de prohibiciones escritas, el arrendatario aún subarrenda propiedad arrendada en su totalidad o en parte; o cambiando la forma de la propiedad arrendada”*.<sup>26</sup>

La última parte de la cláusula también toma en cuenta que el control de arrendamiento y desalojo de vivienda autorizará el desalojo *“cuando la propiedad se convierta en objeto de reparación, reconstrucción o nueva construcción, o cuando sea ocupada por un particular, el propietario o su cónyuge, o uno de ellos Familiares, mayores, descendientes o fiadores inferiores al segundo grado durante al menos dos años”*.<sup>27</sup>

De igual forma cabe mencionar que la cámara civil de la suprema corte de justicia declaro de oficio la institucionalidad de este artículo, para regir las relaciones contractuales de los propietarios de inmuebles e inquilinos, de manera que en cuanto a la obligación de poder establecer una determinación en el contrato de arrendamiento. El tribunal reiteró su opinión de que el contrato es el alquiler, esto no significa que este evento sea la causa de la recuperación. Considerando que el artículo 3 de 1959 facilita Constitucionalización de todo el ordenamiento jurídico, que requiere la defensa de principios. La constitución es suprema, es necesario revisar las disposiciones anteriores, que Sustituye a las disposiciones del artículo 1737 del Código Civil. Asimismo, que conforme al régimen anterior ese artículo del Código Civil dispone que *“El arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se hizo por escrito sin haber necesidad de notificar el desahucio.”*<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>27</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

<sup>28</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

Se determino que esto le permite al Tribunal Superior expresar en emergencias, el propósito del decreto anterior ya que este se basa en restringir el poder en relación al arrendador con el contrato de arrendamiento es en parte para evocar temas sociales de vivienda, conveniencia y seguridad para los inquilinos que pagan el alquiler el monto del arrendamiento, la estabilidad de su contrato.

Las normas son hechos innegables y superficiales desde la fecha de publicación. Para esta parte del decreto anterior, el orden de vivienda del país ha cambiado Significativamente observado en la reducción significativa en el negocio de "alquiler de casas", *"En el punto donde la figura del 'terrateniente' casi desapareció, sustituyéndolo las instituciones públicas y privadas que desde la desaparición de la dictadura coadyuvan con el propósito de hacer realidad el precepto constitucional que declara de alto interés social el establecimiento de cada hogar dominicano en terreno o mejoras propias".*<sup>29</sup>

No obstante, ya abordando este tipo de contenido del decreto 48-07, se necesita una nueva iniciativa de reforma del régimen de alquiler de la republica dominicana, en el cual podemos puntualizar algunos aspectos erróneamente estructurado en el ámbito inmobiliario cuando se basa en el arrendamiento de un bien. La legislación actual sobre alquiler de viviendas, locales, establecimientos y parcelas no construidos se pueden encontrar conforme en una diversidad de legislaciones, que tienen contradicciones que pueden generar una inseguridad jurídica que puede estar afectado en el derecho de propiedad y las diferentes ofertas de bienes para alquiler.

---

<sup>29</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

Por lo cual mi punto de vista es que se puedan garantizar los derechos del propietario sin vulnerar los derechos de los inquilinos. Un ejemplo de esta problemática que existe es que en el ámbito del desalojo por incumplimiento de pago, el inquilino debe 6 meses y una deuda monetaria este tipo de casos van ante el juzgado de paz pero estos no son en única instancia por lo cual el inquilino puede apelar ya que es susceptible de los recursos de apelación y cuando esto pasa el proceso es de 1 a 4 años dependiendo de cuántas veces esto pueda pasar y así el inmueble se va desgastando al igual como la deuda se va incrementando o se pierde. Entonces la garantía del propietario se pierde y por eso hoy en día muchos ciudadanos no quieren invertir en una propiedad para tenerla en alquiler porque es más lo que se pierde de lo que la persona va a invertir en ella. Realmente es un proceso largo y de gran capacidad monetaria para poder seguir con la lucha de poder tener justicia, ya que muchas personas piensan porque por ser propietarios una persona tiene más inmuebles, posee más estabilidad económica que el mismo inquilino y están en su mayor error; a veces esta persona solo tiene ese bien para poder tener el pan de cada día en sus hogares, el único ingreso factible que tengan en su administración personal.

Estoy a favor que este proceso se mantenga vigente con sus artículos solo que tengamos algunos arreglos para este tipo de discordia, podemos tener un proceso más rápido, eficaz, que no se vulnere el derecho de la propiedad, que tengamos derecho a la igualdad en este tipo de casos, que ambas partes se sientan protegidas a la hora de que pueda pasar una situación; si se le está violentando el derecho al inquilino o al propietario, para así tengamos la suficiente capacidad para que la parte afectada tenga una justicia y la parte que cometió el hecho tenga una sanción por su falta de incumplimiento de pago ante la ley y las normas pautadas.

### 3.3.3 Tutela Judicial Efectiva y Debido Proceso.

Se define como la tutela judicial efectiva al derecho fundamental que toda persona tiene derecho a la protección efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, y no estará indefensa en ningún caso". La tutela judicial efectiva significa que toda persona debe ejercer el derecho a defender sus intereses legítimos frente al poder judicial, y el poder judicial también tiene la correspondiente intervención. Cuando una persona cree que se han vulnerado sus derechos, puede recurrir al tribunal para analizar la situación y restablecer sus derechos en su caso o reparar el daño de acuerdo con la ley. Se configura que la obligación de los órganos judiciales de velar por su cumplimiento para evitar la indefensión de una persona ante la vulneración de sus derechos. La tutela judicial efectiva se entiende satisfecha una vez que el juez o tribunal han resuelto sobre el caso, siguiendo un proceso justo y que cumpla con todas las garantías procesales dispuestas legalmente.

La ley dispone que toda persona puede defender libremente sus derechos e intereses legítimos ante la jurisdicción. Acceso libre y no defensivo a la garantía judicial de la corte para obtener soluciones basadas en la ley, la implementación de la ley y el uso del sistema de recursos. Se asume que existe una garantía procesal que hace valer el derecho a cumplir con las reglas procesales y procedimientos efectivos sin demoras injustificadas. El propósito básico de la tutela es evitar la indefensión o la privación del derecho a la defensa. Por ello, los legítimos intereses procesales constituyen el principal objeto de protección judicial. En este sentido, este derecho incluye el derecho a ingresar libremente al poder judicial, el derecho a obtener un fallo de ellos y el derecho a hacer cumplir el fallo.

El derecho de una tutela judicial efectiva la necesita cada ciudadano del país ya que si se está siendo vulnerada la integridad como ser humano para acceder a la justicia en defensa de sus derechos, se inicia con un cumplimiento con las garantías procesales y por tanto, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva importa también la garantía de la administración de justicia que integrada por diversos conceptos de origen procesal han devenido en constitucionales, brindando a los justiciables la tutela que un instrumento de ese rango normativo proporciona. Tanto la tutela jurisdiccional efectiva como el debido proceso son derechos fundamentales, inherentes a la dignidad humana y que representan el valor supremo que justifica la existencia del Estado y sus objetivos, constituyendo el fundamento esencial de todos los derechos que con calidad de fundamentales habilita el ordenamiento, sin el cual el Estado adolecería de legitimidad y los derechos carecerían de un adecuado soporte direccional. Los dogmáticos y juristas del derecho, sobre todo los afines a la rama constitucional, enfrentan serias divergencias con relación a la definición conceptual de esta figura, ello debido a que muchos tienden a confundir la tutela judicial efectiva con el debido proceso, dando lugar a dicha disquisición conceptual a una amplia discusión que ha enriquecido las teorías que orbitan en torno a estas figuras.

El artículo 24.1 de la Constitución española en cuanto al derecho a la tutela judicial efectiva argumenta en primer lugar sobre el derecho de acceso a la jurisdicción, es decir, el derecho a provocar la actividad jurisdiccional que desemboque en una decisión judicial. Por lo tanto, los tribunales constitucionales del orden internacional al igual que el Tribunal Constitucional dominicano han otorgado la facultad de derecho fundamental a las garantías contenidas en la tutela judicial efectiva y han sostenido que una vez agotado el debido proceso, los jueces deben velar porque las reglas de juego sean limpias de cara a la protección y tutela de los derechos de los ciudadanos.

Ademas debemos de mencionar por igual que se entiende como debido proceso ya que estos temas van enlazados en el articulo 69 de la constitucion, el debido proceso es un principio legal universal, que estipula que el Estado está obligado a respetar todos los derechos del individuo reconocidos por la ley. De igual forma, se puede enfatizar que es el principio asegurar que todos tengan cierta garantía mínima, para que el resultado del proceso judicial sea justo y equitativo. El debido proceso dispone que un sujeto puede ser escuchado ante el juez, es decir que este posee como objetivo hasta cierto punto el velar por que se respeten los derechos fundamentales y que los organos del estado también lo hagan y los apliquen con igualdad e imparcialidad.

El contenido del debido proceso, y teniendo en cuenta lo expresado en líneas anteriores en el sentido de que es considerado como un mega derecho o derecho continente, este está constituido por lo siguientes derechos: derecho al juez ordinario, derecho a la asistencia de letrado, derecho a ser informado de la acusación formulada, derecho a un proceso público sin dilaciones indebidas, derecho a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa, derecho a no declarar contra sí mismos y a no confesarse culpables, derecho a la presunción de inocencia.

En la legislacion de nuestro pais en base de leyes se encuentra el articulo 69 de la constitucion dominicana la cual establece que: *“En el ejercicio de derechos e intereses legítimos, toda persona tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva y respetar el debido proceso constituido por la garantía mínima, que se refiere al derecho a expresar opiniones en el ámbito de la ley. Pasar por una jurisdicción competente, independiente e imparcial en un plazo razonable; el derecho a la presunción de inocencia y a ser considerado inocente, y a aceptar juicios abiertos, orales y conflictivos con total igualdad y respeto al derecho a la defensa. Además de estas normas, se debe agregar una serie de normas que constituyen los principios generales del derecho penal, y estas normas también han sido constitucionalizadas.”*<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

Lo cual el artículo 69 en su manidud nos explica que *“Toda persona, en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva, con respeto del debido proceso que estará conformado por las garantías mínimas que se establecen a continuación:*

- 1) El derecho a una justicia accesible, oportuna y gratuita;*
- 2) El derecho a ser oída, dentro de un plazo razonable y por una jurisdicción competente, independiente e imparcial, establecida con anterioridad por la ley;*
- 3) El derecho a que se presuma su inocencia y a ser tratada como tal, mientras no se haya declarado su culpabilidad por sentencia irrevocable;*
- 4) El derecho a un juicio público, oral y contradictorio, en plena igualdad y con respeto al derecho de defensa;*
- 5) Ninguna persona puede ser juzgada dos veces por una misma causa;*
- 6) Nadie podrá ser obligado a declarar contra sí mismo;*
- 7) Ninguna persona podrá ser juzgada sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formalidades propias de cada juicio;*
- 8) Es nula toda prueba obtenida en violación a la ley;*
- 9) Toda sentencia puede ser recurrida de conformidad con la ley. El tribunal superior no podrá agravar la sanción impuesta cuando sólo la persona condenada recurra la sentencia;*
- 10) Las normas del debido proceso se aplicarán a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.”*<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.



La Corte Constitucional de la República Dominicana define la tutela judicial efectiva como "buscar la observancia de los derechos básicos de una serie de garantías, para que los litigantes se sientan en un proceso limpio de las reglas del juego. En esencia, estas garantías pueden ser dividido en las siguientes categorías: la imparcialidad del juez o decisor, la apertura del procedimiento, la posibilidad de asistencia letrada, la prohibición de demoras injustificadas y el uso de los medios de prueba disponibles "<sup>32</sup>

Se puede observar este artículo sobre guarda este tipo de fundamentos pero no se tiene en consideración en este caso. Asimismo establece el numeral 1,2 y 3 que el derecho a una justicia debe ser para todos y fácil de obtener, ser escuchados, tener un plazo responsable para todos pero que este no vulnere las necesidades del afectado son derechos fundamentales debidos en nuestra legislación en el ámbito jurídico como ser humano, ciudadano, protestante todo depende porque estemos pasando. Los privilegios que nuestra ley nos ofrece a veces no los toman en cuenta, ya que se inclinan por el peso de otro y no un equilibrio de que si está mal se tomarán las medidas necesarias de otorgar una sanción como lo amerita la ley y si está bien una justicia satisfactoria como lo ordena la ley misma. Por la razón la tutela judicial efectiva y el debido proceso son ambas las garantías de los derechos fundamentales de un ciudadano tanto en este caso para el inquilino e propietario de un bien pero en están siendo vulnerados y no se está tomando en práctica lo establecido en cuanto a una de las partes involucradas.

---

<sup>32</sup> Constitución de la República Dominicana, G.O. No. 10561, 26 de enero de 2010.

## **CONCLUSION.**

Una vez que realizamos esta investigación, pudimos visualizar, investigar y evaluar las leyes y normativas que establecen el sistema inmobiliario de República Dominicana e identificar la urgente necesidad de reformar nuestro marco legal sobre arrendamiento para que se pueda lograr una legislación moderna y equilibrada, y a su vez el garantizar la seguridad jurídica para la inversión de los propietarios en residenciales y comercios del país, pues de esta manera se está promueve la creación de nuevas oportunidades de empleo a travez de la construcción de nuevas viviendas o proyectos.

Por tanto, se puede ver que la necesidad de una reforma va más allá de la relación entre propietarios e inquilinos, pero afectará a toda la economía del país.

Es extremadamente importante sopesar cuidadosamente cada uno de los planes de reforma existentes para garantizar verdaderamente los objetivos que persiguen. Todo esto con el fin de establecer de manera clara tanto las obligaciones y derechos de cada parte involucrada en el convenio o contrato de arrendamiento, y se debe de descartar cualquier propuesta que no busque actualizar y mejorar la legislación existente.

De esta forma se garantizarán los derechos de propiedad de los propietarios, a su vez quienes no tengan los fondos para comprar también podrán conseguir una vivienda, deberán alquilar y convertirse en inquilinos. De esta manera, presentamos respetuosamente las sugerencias en la sección "Recomendaciones" a continuación a la legislatura.

## **RECOMENDACIONES.**

A través de este proyecto buscamos expresar una situación en la transparencia y equidad de nuestro sistema de leyes que está siendo vulnerado, y en búsqueda de que este llamado pueda ser solucionado, para que así los ciudadanos se sientan reguardados en las leyes, en especial las inmobiliarias de la República Dominicana. Porque para eso nació la ley, para regular la vida social y evitar que los seres humanos caminen sin restricciones. Este es el sistema de alquiler dominicano y su relación con la ley de inquilinato 43-14 y el decreto No. 4807 de 1959. Por tanto, en vista de lo que hemos planteado a lo largo de esta tesis, nos gustaría hacer las siguientes sugerencias:

- 1- Modificación de la ley de inquilinato 43-17 y del decreto 4807 sobre control de alquileres y Desahucio de 1959.
- 2- Actualizar a la realidad actual, la legislación en materia de arrendamientos de viviendas y establecimientos turísticos y sociales.
- 3- Mejorar la regulación de los contratos de arrendamiento entre propietarios e inquilinos.
- 4- Garantizar el ejercicio del derecho de propiedad y los derechos de los propietarios como por igual a los inquilinos.
- 5- Establecer mecanismos más efectivos para el desalojo del inquilino, por incumplimiento de pago u otras violaciones graves de los contratos.
- 6- Establecer plazos en la ley de inquilinato y el decreto en cuanto a los incumplimientos de pagos del inquilino y que estos pagos pendientes se le entreguen al propietario.
- 7- Derogar las diversas legislaciones existentes en materia de alquiler, y unificar los criterios bajo una sola ley.
- 8- Que se conozca en única instancia para que así el proceso sea más factible.

## **BIBLIOGRAFÍAS.**

- Decreto 48-07 Sobre Control De Alquileres Y Desaucio (16 De Mayo 1959).
  
- Ley De Inquilinato 43-14 De La Republica Dominicana (22 De Octubre Del 1955).
  
- República Dominicana [Leyes] Ley No. 5869 De 1962, Sobre Violación De Propiedad. Publicada En La Gaceta Oficial 8651.16.
  
- Sentencia de Tutela no 174/14 de Corte Constitucional, 25 de Marzo de 2014.
  
- “Propietario”. The Free Dictionary [Diccionario En Línea] (S.F.S.F.). Consultado Electrónicamente En: [Http://Es.Thefreedictionary.Com/Propietario](http://es.thefreedictionary.com/Propietario) [07 De Enero De 2015, 1:15 P.M.]
  
- “Inquilino”. Wordreference [Diccionario En Línea] (S.F.S.F.). Consultado Electrónicamente En: [Http://Www.Wordreference.Com/Definicion/Inquilino](http://www.wordreference.com/definicion/Inquilino) [13 De Enero De 2015, 8:30 P.M.]
  
- “Derechos De Los Propietarios Según La Ley Y El Decreto De Alquileres” [Artículo Digital]. Diario Inmobiliario [Página Web]. (S.F.S.F.). Consultado Electrónicamente En: [Http://Www.Inmobiliario.Do/Legales/4194-Derechos\\_Propietarios\\_Ley\\_Decreto\\_Alquileres.Html](http://www.inmobiliario.do/legales/4194-Derechos_Propietarios_Ley_Decreto_Alquileres.Html) [22 De Enero De 2015, 8:25 P.M.]

- “Violación al Derecho de la Propiedad” [Artículo en línea] (s.f.s.f.). Enrico Udenio. Consultado electrónicamente en: [http://www.losanteojosdeltata.com.ar/noticias\\_detalle.php?id=163](http://www.losanteojosdeltata.com.ar/noticias_detalle.php?id=163) [24 de Enero de 2015, 8:10 p.m.]
  
- Sy Corvo, Helmut. (28 de septiembre de 2020). Propiedad: concepto, características, tipos y ejemplos. Lifeder. Recuperado de <https://www.lifeder.com/propiedad/>.
  
- Sánchez Abreu, Sonia Justina.- República Dominicana. “Análisis Jurídico de l Arrendamiento Urbano en la República Dominicana y sus Consecuencias Legales”.p.5 (UNPHU – 1992).
  
- Asociación Nacional de Jóvenes Empresarios .-“La Necesidad de Una Reforma del Régimen de Alquiler en La República Dominicana” (7 de Mayo de 2011). República Dominicana.
  
- Nelly Ramirez. (2018). Inquilinato. 7 De Junio , De De Legal Y Mas Sitio Web: <https://delegalymas.com/La-Ley-43-14-Que-Establece-Sobre-El-Inquilinato/>
  
- Constitución de la República Dominicana, proclamada el 26 de enero. Publicada en la Gaceta Oficial No. 10561, del 26 de enero de 2010.
  
- Rodríguez Lozano, Luis Gerardo. (2016). La tutela judicial efectiva en materia de derechos político-electorales. Serie Comentarios a las Sentencias del Tribunal Electoral. latinoamerica : unam.