

**UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA**



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas**

**Escuela de Derecho**

**“Análisis Jurídico del Decreto 4807 de 1959 Sobre Control de Alquileres y Desahucio, y su Inobservancia en República Dominicana”.**

**Sustentantes:**

**Elba Margarita Luciano Álvarez      12-1126**

**Anny Patricia De Los Santos Pérez      10-1053**

**Tesis de Grado**

**Para obtener el título de “Licenciado en Derecho”**

**Asesora de Contenido y Metodológica:**

**Dra. Aracelis Betances**

**Santo Domingo, D.N.**

**2015**

## **Dedicatoria**

A **Dios**, por ser el centro de mi vida y mi motivación para seguir adelante cada día. Por enseñarme que rendirse no es una opción; por darme la fuerza y la sabiduría necesaria para lograr este sueño; por enseñarme que vale más tardar en llegar a la meta correcta que apresurarse a la que no lo es; por iluminar cada uno de mis pasos con Su Palabra; porque hoy puedo decir “Ebenezer”, hasta aquí me ha ayudado Dios.

A mi **familia**, por su apoyo incondicional en todo tiempo; por ser mi sostén cuando he estado por caer; por levantarme cuando caigo y motivarme a continuar; por mostrarme que unidos somos perfectos y que no hay límites cuando trabajamos en equipo; sin lugar a dudas, este logro les pertenece a ustedes.

***Elba Luciano.-***

## Agradecimientos

A **Dios**, gracias porque todo lo que tengo y lo que soy es por y para Él; porque sin Él ninguna cosa fuera posible, y aun cuando lo fuera, no tuviera sentido; gracias Señor por ser mi Alfa y Omega, por haber sido el principio de mi carrera y ser también el fin de ella; gracias porque no existe sabiduría o don perfecto que no provenga de Ti.

A **Papi**, gracias por ser un hombre valiente y esforzado, que siempre ha entregado lo mejor de sí por sus hijas; por ser el mejor papá del mundo; porque aún cuando no ha sido perfecto, ha sido el mejor para mí. Te amo y te doy las gracias por todo tu apoyo para que este logro sea posible.

A **Mami**, gracias por ser el mejor ejemplo de esfuerzo, valentía y coraje; por dar tu vida para sacarnos adelante; por mostrar tu amor incondicional a través de tu constante sacrificio; por los valores que siempre nos has inculcado; gracias por estar presente en todo momento; gracias porque nunca mis oídos han escuchado un “no puedo” que provenga de ti; por ser mi apoyo incondicional, la persona con la que siempre estuve segura que podía contar. Gracias mamita, te amo.

A **Mis hermanas**, mis mejores amigas, gracias por siempre estar; por ayudarme a crecer cada día; por cada consejo, corrección y motivación cuando ha sido necesario. Lory, Ginette, ¡gracias! por ser más que solo hermanas, también amigas y gracias por ser parte esencial en mi vida.

A **Gio**, mi más que cuñado, hermano. No tengo palabras para agradecerte el haberme adoptado como tu hermana y haberte invertido en mí todo este tiempo. Has sido parte esencial en el cumplimiento de esta meta; gracias por abrir tu corazón y permitirme ser parte de él, en ocasiones como una hermana y en otras como una hija; gracias por cada consejo, por cada motivación; por cada empujón que me aproximó a la meta; por cada estrategia para lograrla. ¡Gracias! Por apostar a mí; porque tu mano siempre estuvo extendida y tu corazón siempre estuvo dispuesto para ayudarme a lograr este tan anhelado sueño.

A **Neredo Mac Dougall**, una persona especial que Dios trajo en último minuto para ser de bendición a este proyecto. Muchas gracias por todo tu apoyo, por adherirte a la elaboración de esta tesis y poner a mi disposición toda tu ayuda.

A **Dara Pérez**, gracias por tu amistad incondicional y sincera; porque en poco tiempo te convertiste en una hermana para mí. Formas una parte muy importante en mi vida, y por lo tanto, en este logro.

A mi compañera de tesis y amiga, **Anny Patricia**; muchas gracias por toda tu disposición, gracias por empujarme cada vez que quería flaquear. Sin lugar a dudas, fuimos un equipo diseñado por Dios.

A mi asesora de tesis, **Aracelis Betances**, gracias por su disposición y entrega incondicional para la elaboración de este proyecto.

A la profesora **Patricia Pérez**, nuestra “profe Pa”, muchísimas gracias por su dedicación y entrega en todo este trayecto de nuestra carrera; gracias por ser más que una profesora, nuestra amiga.

A **Alexandra Taveras**, muchas gracias por tu ayuda en todo el trayecto de nuestra carrera y sobretodo por soportarnos durante todas nuestras horas sin clases.

A **Mis compañeros de clases y amigos (Carlos, Mike, Krisia, Franklyn, Casandra, Anthony, Celenia, Eduardo, Paola Francheska, Domingo y Jetsbell)**, gracias por hacer que todo este trayecto haya sido más fácil y que se haya convertido en una etapa inolvidable para mí.

A **todos mis profesores**, por cada una de sus enseñanzas, en especial al **magistrado Danilo Caraballo**, muchas gracias por transmitirme su conocimiento, le aseguro que cuenta con toda mi admiración y respeto; gracias por estar dispuesto a ayudarme con la elaboración de este proyecto en el momento que lo solicité.

**Elba Luciano.-**

## **Dedicatoria**

A Dios, por ser el autor de mi vida. Gracias por haberme permitido subir un escalón más en mi vida, y por darme la fuerza y valentía que le diste a Josué (personaje bíblico) y así poder culminar mis estudios. Mil gracias Jesucristo.

A mi familia, por haber mostrado su colaboración y comprensión durante este trayecto. Gracias por haberme enseñado a luchar por lo que quiero; gracias por los valores inculcado en mi, valores que solo se otorgan en la familia.

*Anny Patricia De los Santos Pérez*

## **Agradecimientos**

**A Dios**, por haber enderezado mis veredas, y darme la fuerza necesaria para seguir adelante, sin temer ni desmayar. Gracias señor, porque estuviste presente durante este largo trayecto, y sé que lo estarás siempre, que mi corazón lo permita.

**A mis padres**, Anneris Pérez y Felix De los Santos, gracias por apoyarme en cada uno de mis proyectos. A parte de Dios; lo que soy se lo debo a ustedes.

**A mi abuela**, Ana Tavares, por haberme brindado todo el apoyo en el transcurso de la carrera.

**A toda mi familia**, que de una manera u otra me han apoyado en los momentos de alegría como de tristeza. Gracias familia por su colaboración.

**A mi mejor amiga**, Nalleli González, por haberme soportado durante tanto tiempo y por siempre buscar el punto de solución a los problemas.

**A Rosalba Sena**, gracias porque tus ideas fueron geniales y por haber hablando conmigo durante las largas madrugadas de elaboración de este proyecto.

**A mi compañera de tesis**, Elba Luciano, gracias por tu dedicación y esmero para que esta tesis fuese culminada con éxitos. Mientras trabajábamos decíamos “somos un equipo” y ciertamente lo somos.

**A mis compañeros de la universidad**, le doy gracias a Dios, por haberlo conocido a cada uno de ustedes. Sin ustedes los días de clases no hubiesen sido tan pintorescos como lo fueron.

**A la profesora**, Patricia Pérez por estar siempre dispuesta ayudar a los estudiantes y por su paciente personalidad que es de suma admiración.

**A nuestra asesora**, Aracelis Betances, muchas cosas podría decirle y lo único que me llega a la mente es darle las gracias, porque su ayuda fue de bendición para mí y para mi compañera.

*Anny Patricia De los Santos Pérez*

**HOJA DE EVALUACION**

**SUSTENTANTES**

---

**ASESOR**

---

**JURADO**

---

**Decano**

**Facultad Ciencias Jurídicas y Políticas**

---

**Dr. Rogert Espailat**

**Fecha:** \_\_\_\_\_

**Calificación:** \_\_\_\_\_

## ÍNDICE

Contenido	Páginas
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DEL TEMA</b> .....	<b>3</b>
<b>PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....	<b>6</b>
<b>DELIMITACIÓN DEL TEMA Y PLANTEAMIENTO DE LOS PROBLEMAS</b> .....	<b>8</b>
<b>MARCO CONCEPTUAL</b> .....	<b>10</b>
1. Definiciones de Alquiler o Arrendamiento. Art. 1709 Código Civil.....	11
2. Propietario.....	11
3. Inquilino.....	12
4. Desalojo.....	12
5. Decreto .....	12
6. Contrato.....	12
<b>CAPÍTULO I. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ARRENDAMIENTO</b> .....	<b>13</b>
1.1 Antecedentes .....	14
1.1.1 Locatio conduction rei .....	14
1.1.1.1 Elementos de la location conduction rei .....	14
1.1.1.2 Obligaciones de locator .....	15
1.1.1.3 Obligaciones del conductor .....	15
1.1.2 Locatio Conductio Operarum .....	15
1.1.3 Locatio operis faciendi .....	16
1.2 Desarrollo histórico en el Derecho Romano .....	16
1.2.1 En la Edad Media .....	18
1.3 Desarrollo histórico en República Dominicana .....	20
<b>CAPÍTULO II. INSTITUCIONES IMPORTANTES EN EL REGIMEN DE ALQUILER DOMINICANO</b> .....	<b>22</b>
2.1 Del Control de Alquileres de Casas y Desahucios .....	23
2.2 Del Banco Agrícola.....	24
2.2.1 Creación y Primeros años de Operaciones .....	24
2.2.2 Misión del Banco .....	25
2.2.3 ¿Qué tipo de servicios ofrece el Banco Agrícola? .....	26
2.2.3.1 Crédito .....	26
2.2.3.2 Ahorros .....	26
2.2.3.3 Otros servicios .....	26
2.2.4 Objetivos del Banco .....	27
2.2.5 Facultades para lograr los objetivos .....	27
2.2.6 Reestructuración y Expansión .....	28
2.3 De la Dirección Nacional de Catastro.....	29
2.3.1 Historia de Catastro .....	30
<b>CAPÍTULO III. EL DESALOJO</b> .....	<b>32</b>
3.1 Casos en los que procede el desalojo.....	33
3.1.1 Desalojo ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios.....	33
3.1.2 Desalojo por falta de pago.....	34
3.2 Demanda en desalojo ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios.....	34

3.3 Demanda en desalojo por falta de pago. Procedimiento.....	38
3.3.1 Certificación Del Depósito.....	39
3.3.2 La Certificación de No-Depósito de Alquileres.....	39
3.3.3 La Demanda.....	40
3.3.4 La Audiencia.....	41
3.3.5 La Sentencia.....	42
3.3.6 Circunstancias o Eventos Procesales.....	42
<b>CAPÍTULO IV. DESEQUILIBRIO CONTRACTUAL EN LA APLICACION DEL DECRETO 4807 DE 1959.....</b>	<b>43</b>
4.1 Surgimiento de los contratos.....	44
4.1.1 Clasificación de las fuentes de las obligaciones .....	46
4.2 Historia de los Contratos.....	46
4.2.1 Antecedentes Históricos de los contratos.....	47
4.3 Noción del contrato.....	47
4.3.1 Concepto de contrato.....	48
4.3.2 Tipos de Contratos (o clasificación de los contratos).....	48
4.3.2.1 Forma.....	48
4.3.2.2 Fondo.....	49
4.3.2.3 Clasificación de acuerdo a la interpretación de los contratos.....	51
4.4 Condiciones para la validez de un contrato .....	52
4.4.2 Momento y lugar del consentimiento .....	53
4.5 Contrato de locación.....	53
4.5.1 Concepto y Definición del contrato de Alquiler .....	53
4.5.2 Tipos de Reglas comunes a los arrendamientos de casas y haciendas rurales.....	55
4.6 Desequilibrio contractual en la aplicación del Decreto 4807 de 1959.....	56
<b>CAPÍTULO V. VOLUNTAD Y LIBERTAD DE CONTRATACION EN LA LEY DOMINICANA.....</b>	<b>58</b>
5.1 El Consentimiento.....	60
<b>CAPITULO VI. INCONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 3 DEL DECRETO 4807 DE 1959..</b>	<b>62</b>
6.1 ¿Qué es el Derecho de Propiedad?.....	63
6.2 Violación al Derecho de Propiedad.....	65
6.3 Ley .....	66
6.3.1 Ley No. 5869 de 1962, sobre Violación de Propiedad .....	66
6.3.2 Ley No. 191 del 1964 .....	66
6.3.3 Ley No. 234 de 1964 .....	67
6.4 Jurisprudencia .....	67
6.4.1 Sentencia 174-14 del Tribunal Constitucional.....	69
6.4.2 Sentencia de la Suprema Corte de Justicia en atribuciones de Tribunal Constitucional.....	71
<b>CAPITULO VII. LA SEGURIDAD JURIDICA COMO ASPECTO PROPICIADOR PARA LA INVERSION EN VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA. REALIDAD SOCIAL.....</b>	<b>73</b>
<b>VIII. INICIATIVAS DE REFORMA DEL RÉGIMEN DE ALQUILER EN REPÚBLICA DOMINICANA.....</b>	<b>77</b>
6.1 La Propuesta del Banco Agrícola.....	79
6.2 Anteproyecto de Ley de Arrendamientos de Viviendas y Establecimientos	



Comerciales.....	80
6.3 Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucio (Diputada de Dajabón).....	82
<b>CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>83</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....</b>	<b>87</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>92</b>

## INTRODUCCIÓN

La iniciativa de realizar esta investigación sobre el “Análisis Jurídico del Decreto 4807 de 1959 Sobre Control de Alquileres y Desahucio, y su Inobservancia en República Dominicana”, surge a raíz de los conflictos encontrados entre propietarios e inquilinos, además de su inobservancia en el país y también de su aspecto inconstitucional, el cual fue declarado mediante la sentencia 174-14 dictada por el Tribunal Constitucional de la República Dominicana. Estos, entre otros factores, nos motivaron a realizar esta investigación.

Si bien es cierto, para que un Estado pueda establecer un desempeño eficaz, armonioso y regulador en cuanto a un sector determinado, en este caso en el sistema de alquileres en la República Dominicana, es necesario que la ley armonice la relación entre los sujetos que realizan este tipo de actividad. Sin embargo, en la actualidad no es así. Esto porque el decreto y las leyes que complementan el sistema poseen una serie de incongruencias, no tan solo jurídicas (mencionadas anteriormente, inconstitucionalidad, ambigüedad en la normativa, entre otras) sino, que afectan la inversión y la economía.

En adición, la República Dominicana ha tenido un gran crecimiento vertical (construcción de torres) ya que la población se ha ido desplazando del campo a la ciudad, sin embargo, con un crecimiento horizontal no habría como redistribuir la población.

¿Qué nos trae al estudio de esta ley? Que en la República Dominicana hay un gran crecimiento poblacional y esto nos indica que, el sistema de alquiler del país debe de ser tomado en cuenta, en muchísimos aspectos que serán detallados en el desarrollo de nuestra investigación.

Aun sin existir la rama del urbanismo, el ser humano ha tenido la necesidad de poseer un hogar o vivienda. No obstante a eso, el hombre siempre ha tenido dentro de sí el espíritu de la planificación, en la cual se desarrolla la vida natural, sentimental y espiritual, llamado hogar. Este sentimiento contraído en el ser humano como ser que posee espíritu, alma y cuerpo, abre la brecha al abuso entre el que necesita la vivienda como el que la está dando como objeto de renta. ¿Será una especie de protagonismo que tendrán ambos (propietario e inquilinos)? ¿O será que el sistema que lo rige no es el suficientemente competente para dirimir entre estos?

De esas interrogantes surge este trabajo de investigación, que tiene como objetivo principal Analizar Jurídicamente el Decreto 4807 de 1959 Sobre Control de Alquileres y Desahucio, y su Inobservancia en República Dominicana. Y también, realizar un análisis jurídico comparativo de la realidad actual dominicana con relación al sistema de alquiler vigente en nuestro país, así como su inadecuada aplicación y ambigüedad, con el fin de buscar posibles soluciones a dicha problemática.

## **JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DEL TEMA**

Un estudio realizado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) demostró que uno de cada tres dominicanos vive alquilado.<sup>1</sup> Esto nos demuestra la importancia que tiene el gozar de un sistema de alquiler actualizado y aplicable a nuestra realidad presente. La ambigüedad de la normativa actual sobre alquiler de viviendas en la República Dominicana, provoca que se produzcan una serie de problemas en cuanto a su interpretación, producto de la mala aplicación de la ley, ya que en el país es común que los propietarios o administradores de viviendas manejen el negocio al libre albedrío, sin tomar en cuenta las disposiciones que están contempladas en la ley, las cuales favorecen en gran manera al inquilino.

La normativa actual sobre alquiler de viviendas en la República Dominicana se encuentra regulada por varias legislaciones, dentro de las cuales se encuentra el Decreto 4807 de 1959 Sobre Control de Alquileres y Desahucio. Para empezar a analizar la problemática del tema, debemos iniciar en el plano o marco histórico del mismo. Además de que la ley actualmente se considera como obsoleta y que carece de fuerza jurídica para ser aplicada, la misma data de un gobierno autocrático; que era el que imperaba en la era de Rafael Leónidas Trujillo, también conocido como el sátrapa de la época.

El Decreto 4807 de 1959 Sobre Control de Alquileres y Desahucio, ha traído mucha controversia en la República Dominicana, ya que la ley es añeja y no se le ha dado la importancia de hacerla reformar. Varios sectores han reclamando o más bien solicitado la modificación del mismo y también de la Ley 4314 de 1955, modificada por la ley 17-88 de 1988, puesto que la misma no tan solo afecta a los sujetos que han sido parte del contrato de alquiler (Propietario -> Inquilino), sino que afecta a la economía en sí.

Con relación a los sujetos del contrato, por un lado tenemos al propietario, el cual se ve prácticamente desprotegido por dicha normativa; sin embargo, por la ignorancia del inquilino y muchas veces su propia ignorancia puede obligar al inquilino a ciertas condiciones que no están estipuladas en la ley, o que simplemente establecen algo diferente

---

<sup>1</sup> Referido por Enmanuel Melo Cuello en artículo titulado "El alquiler en República Dominicana y las leyes que lo rigen" [Periódico El Nuevo Diario, versión digital]

en la misma. En otras palabras, el propietario goza de libre albedrío al utilizar su libertad contractual. Si bien es cierto, por ser autónoma la voluntad, los contratantes tienen libertad para obligarse como les plazca y a lo que les plazca; se unen entre sí como quieren y fijan libremente las reglas de su compromiso; según los hermanos Mazeaud, es solo para 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 o acuerdos.

Ahora bien, todos conocemos que esa libertad en los contratantes tiene algunas limitaciones, ya que no todas las reglas que rigen los contratos son supletorias, porque bien sabemos que existen las de orden público, para lo cual el legislador establece las reglas imperativas, donde los contratantes están forzados a ya no ser libres para obligarse como les plazca, porque existen ciertos requisitos de fondo y de forma a los que se encuentra sometida la validez de su convención, los llamados innominados, que sí surgen de la libre voluntad de los contratantes, en oposición a los contratos nominados, que son los que define el legislador al establecer sus reglas particulares.

Por otro lado, tenemos al inquilino, el cual goza de muchos derechos plasmados en la ley; sin embargo, al no conocerlos es como si no los tuviera; uno de ellos es el establecido en el artículo 2 y párrafos de la ley 4314 de 1955, modificada por la ley 17-88 de 1988, que establece que las sumas entregadas por estos como concepto de depósitos deberán ser depositadas en el Banco Agrícola dentro de los 15 días siguientes a la entrada en vigencia del contrato, junto con el original de este. Por su parte, el artículo 9 de la citada ley establece lo siguiente: “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”. Práctica que en la actualidad escasamente se lleva a cabo.

## **PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN**

Esta investigación tiene como propósito general analizar jurídicamente el Decreto 4807 de 1959 Sobre Control de Alquileres y Desahucio, así como las leyes que complementan el sistema de alquiler de la República Dominicana en la actualidad, y de esta forma demostrar su inobservancia en el país.

De manera más específica, lo que pretendemos es realizar un análisis comparativo de la realidad actual dominicana con relación al sistema de alquiler vigente en nuestro país, así como demostrar su inadecuada aplicación y ambigüedad, con el fin de buscar posibles soluciones a dicha problemática. Es oportuno señalar que tal análisis conlleva el propósito de llamar la atención de autoridades, juristas e interesados en el tema, para que el alquiler como figura legal sea llevado a la modernización y pueda ser resuelto este añejo problema social de nuestro país, ya que actualizar la legislación del arrendamiento significa abrir una nueva época a la vivienda en República Dominicana.

Por otro lado, con nuestro análisis pretendemos que tanto los propietarios de viviendas e inquilinos de las mismas, así los profesionales del derecho puedan conocer de manera más profunda y sustancial el sistema de alquiler en la República Dominicana, para que de esta forma pueda llevarse a cabo eficientemente la legislación actual y a la vez motivar a la mejora de los problemas presentados en la misma.

Por último buscamos que nuestra investigación pueda contribuir al surgimiento de nuevos criterios que propicien la modificación de determinados aspectos que están plasmados en la legislación actual, los cuales podemos considerar como “obsoletos”.



**DELIMITACIÓN DEL TEMA Y**  
**PLANTEAMIENTO DE LOS PROBLEMAS**

Esta investigación se basa principalmente en la realidad socio-jurídica actual en la República Dominicana, con relación al sistema de alquiler vigente en nuestro país. A continuación exponemos, de forma enumerativa más no limitativa, las problemáticas visibles que el mismo presenta:

- Aplicación distorsionada e inadecuada del decreto 4807 de 1959.
- Inconstitucionalidad del artículo 3 del decreto 4807 de 1959, viola el derecho de propiedad establecido en el art. 51 de la Constitución Dominicana.
- Ambigüedad de la normativa vigente.
- Desequilibrio contractual en la aplicación del Decreto 4807 de 1959.
- Incumplimiento de los artículos 2 y artículos 9 de la ley 4314 de 1955, modificada por la ley 17-88 de 1988.

# **MARCO CONCEPTUAL**

## 1. Definiciones de Alquiler o Arrendamiento.

Los artículos 1708 y siguientes del Código Civil nos exponen los llamados contratos de locación, entre los cuales podemos encontrar los de cosas y los de obras. Cuando nos referimos a la locación de las cosas, hablamos de un contrato por el cual una de las partes se obliga a dejar gozar a otra una cosa durante cierto tiempo y por un precio determinado que esta última se obliga a pagarle.<sup>2</sup> Por otro lado, la locación de obra es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer una cosa por la otra, mediante un precio convenido entre ellas.<sup>3</sup>

Dentro de las primeras (locación de cosas), encontramos los siguientes<sup>4</sup>:

- *Contratos de alquileres*, que son aquellos donde la cosa sobre la cual se cede el derecho de gozo de la misma se trata de una casa o un bien mueble.
- *Contratos de arrendamientos*, que son aquellos donde la cosa sobre la cual se cede el derecho de gozo de la misma se trata de una hacienda rural.

Por otro lado, para el Dr. Guillermo Cabanellas de Torres, citado por Sonia Justina Sánchez Abreu, el arrendamiento o locación: “Existe cuando dos partes se obligan recíprocamente, una le concede el uso de goce de una cosa, ejecución o de una obra y puesta en servicio, y la otra a pagos por este uso, goce, obra o servicio un precio dictaminado en dinero.”<sup>5</sup>

## 2. Propietario

La palabra propietario se aplica a la persona que tiene derecho de propiedad sobre una cosa, especialmente sobre un bien inmueble.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> Código Civil Dominicano, artículo 1709.

<sup>3</sup> Código Civil Dominicano, artículo 1710.

<sup>4</sup> Código Civil Dominicano, artículo 1711.

<sup>5</sup> Tesis “Análisis Crítico Jurídico del Arrendamiento Urbano de la República Dominicana y sus Consecuencias Legales.” Sonia Justina Sánchez Abreu (1992, Rep. Dom.)

<sup>6</sup> The Free Dictionary [Diccionario en línea]. Consultado en: <http://es.thefreedictionary.com/propietario>

### **3. Inquilino**

Persona que ha tomado una casa o parte de ella en alquiler para habitarla.<sup>7</sup>

### **4. Desalojo<sup>8</sup>**

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.

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.

El juicio de desalojo es de carácter sumario.

### **5. Decreto**

Es la decisión de una autoridad sobre la materia en que tiene competencia. Suele tratarse de un acto administrativo llevado a cabo por el Poder Ejecutivo, con contenido normativo reglamentario y jerarquía inferior a las leyes.<sup>9</sup>

### **6. Contrato**

El contrato es un convenio por medio de la cual las partes se obligan las unas hacia las otras hacer o no hacer una cosa, a dar o no dar una cosa.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Word reference [Diccionario en línea]. Consultado en: <http://www.wordreference.com/definicion/inquilino>

<sup>8</sup> Arturo Orgaz, *Diccionario de Derecho y Ciencias Sociales*, p. 120.

<sup>9</sup> Definiciones en línea. Consultado en: <http://definicion.de/decreto/>

<sup>10</sup> Art. 1101 Del Código Civil de la República Dominicana

**CAPÍTULO I.**  
**EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL**  
**ARRENDAMIENTO**

## **1.1 Antecedentes<sup>11</sup>**

Los antecedentes más antiguos del arrendamiento los encontramos en el derecho romano, en la figura contractual de la locatio; ésta se practicó en sus inicios solamente en esclavos y animales. No fue hasta el siglo II a.C. cuando apareció la renta de tierras. Posteriormente, ya en época del Imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales; de esta manera comenzó el alquiler de viviendas.

La locación, en el derecho romano, se aplica al acto jurídico por el cual una persona cede a otra el uso o goce de un bien mueble o inmueble. Consiste esencialmente en la concesión temporal del uso o goce de un bien mediante el pago de una renta o precio determinados.<sup>12</sup>

Existen a su vez, dentro de ésta, tres figuras o tipos de locatio, que son la locatio conductio rei, locatio operartum y locatio operaris fasciendi, las cuales exponemos a continuación:

### **1.1.1 Locatio conductio rei**

En esta el locator se obliga a poner a disposición del conductor una cosa para que la use y la disfrute, prometiendo este último pagar una merces.

#### **1.1.1.1 Elementos de la locatio conductio rei**

En cuanto al objeto, podía ser cualquier cosa inconsumible, tanto mueble como inmueble. En el caso de inmuebles, tanto fincas urbanas como rústicas, el conductor se denominaba inquilinus en el primer caso, colonus en el segundo.

---

<sup>11</sup> Derecho Privado Romano - Antonio Ortega Carrillo de Albornoz

<sup>12</sup> Alfredo Domínguez del Río, *El contrato de arrendamiento y su proyección en juicio*, México, Porrúa, 1978

La merces consiste normalmente en una suma de dinero, aunque en los arrendamientos de fundos rústicos también podía consistir en una parte de los frutos cosechados, y entonces se habla de colonia partiaria.

#### **1.1.1.2 Obligaciones del locator**

En primer lugar entregar la cosa al conductor para que pueda usarla y disfrutarla con arreglo a lo convenido. En segundo lugar mantener la cosa en las condiciones idóneas para su uso, corriendo con los gastos necesarios para ello, y reembolsando al conductor si éste los hubiese anticipado. En tercero y último lugar indemnizar al conductor los daños y perjuicios debidos a defectos o vicios en la cosa arrendada.

#### **1.1.1.3 Obligaciones del conductor**

En primer lugar pagar el canon acordado. En segundo lugar utilizar la cosa para la finalidad prevista, respondiendo del deterioro o destrucción de la misma como consecuencia de un mal uso, o un uso distinto de aquél convenido. En tercer y último lugar devolver la cosa al término del arriendo.

#### **1.1.2 Locatio Conductio Operarum**

En la locatio-conductio operarum o arrendamiento de servicios, el locator se obliga a prestar al conductor una determinada cantidad de trabajo a cambio de una remuneración. Así, por ejemplo, cuando contrato los servicios de un jardinero para arreglar un jardín, o la actuación de unos músicos para amenizar una fiesta nocturna. La locatio operarum coincide con lo que hoy entendemos por contrato de trabajo, aunque los problemas actuales que plantea este contrato, no pudieron ni tan siquiera vislumbrarse entonces, entre otras cosas, porque en el ámbito laboral, el trabajo de los esclavos superaba con mucho en importancia al remunerado.



El locator debe realizar personalmente los trabajos previstos en el contrato y responde hasta el límite de culpa levis, y el conductor debe pagar la remuneración establecida.

### **1.1.3 Locatio operis faciendi**

Esta se distingue de los arrendamientos anteriores por que en esta figura arrendaticia se arrendaba no ya la realización de ciertos servicios por un tiempo determinado sino la ejecución de una obra total y terminada.

Originariamente representaría aquel contrato por virtud del cual una de las partes , que seria el Locator, entregaría a la otra , conductor ( arrendatario ) , una cosa para que esta ultima la transformase con su trabajo y la entregase de nuevo al locator a cambio del pago de una merced.

Posteriormente se configuró también como Locatio conductio operis faciendi aquel contrato por cuya virtud el conductor se obligase a la realización de una obra y a entregarla al locator sin haber previamente recibido de este los materiales de la cosa a transformar. En este contrato el conductor solo podía cobrar la merced del locator al finalizar la obra sin que pudiese alegar circunstancias para no terminar la obra , y salvo en los casos de fuerza mayor.

## **1.2 Desarrollo histórico en el Derecho Romano**

En varias civilizaciones, el arrendamiento de cosas era algo inusual, porque las familias habitaban en su Domus y exploraban su Heredium o las tierras que estaban en un clan. Varias familias ponían a su disposición de algunas cosas mobiliarias, animales de tiro o de labor, instrumentos agrícolas pero estos se caracterizaban por ser instrumentos de servicios gratuitos en forma de comodato (préstamo de uso); sin embargo, el arrendamiento de animales se conoce desde las doce tablas del derecho romano. De manera tal, que su origen no se distinguía claramente de la compraventa.

De hecho, el arrendamiento se desarrolló en Roma mediante las diversas conquistas que tuvo, ya que al conquistar su comercio aumentó. La influencia de extranjeros y de los emancipados hacía crecer los niveles de arrendamiento. Ya que la población pobre e inestable no podía comprar casa; se alojaba en el último piso de casa de sus familiares, para ver si luego podían encontrar casa en un asilo llamado por los romanos *Insulane*; éstas fueron las casas de rentas construidas por los romanos ricos y así darlos en alquiler a los más desposeídos ya que esos no podían pagar alquiler.

Los más poseídos encontraban, capitales para así tener una inversión segura, mientras que los menos afortunados encontraban un alojamiento seguro (arrendamiento de cosa). Al mismo tiempo, el propietario que vivía en la ruralidad tendía a desaparecer ante los grandes poseedores de tierras llamados los *terrateniente*, que procediendo como el Estado con las tierras públicas, daban sus tierras en arrendamiento a los más poseídos.

La naturaleza del derecho romano, el propósito del contrato es crear obligaciones, y no traspasa los derechos reales. Ya que la propiedad no se transmitía sino por un medio de transmisión adecuado. Así también, el derecho de usufructo se transmitía entre vivos ya fuese por vía de *Injure Cessio* o por vía de retención. En el derecho romano no se transmitía ningún modo el arrendamiento, por lo tanto en el derecho romano que se recaía sobre el arrendamiento (no se originaban obligaciones sin ningún derecho real).

El que adquiría un bien arrendado, por no estar sujeto a las obligaciones personales del arrendador, podía desahuciar al arrendatario, que no disponía sino de una repetición para resarcimiento contra el arrendador<sup>13</sup>. La ausencia del derecho real en el arrendamiento, se agravaba de manera extrema, ya que el arrendamiento no es ningún tipo de desmembración de la propiedad.

A finales de la época clásica, en roma apareció un contrato de arrendamiento particular, que fue el arrendamiento *enfiteútico*, que es el arrendamiento de larga duración. Este tiene por finalidad la rotulación de las tierras; el fin de este contrato era asegurar la estabilidad del arrendatario. La situación de la *enfiteusis* llevo a los romanos a subrayar la oposición entre

---

<sup>13</sup> Código loc.1.9 , las llamada *Ley Emptorem*

en arrendamiento ordinario, que no generaba ningún tipo de obligaciones y la enfiteusis prohibía un arrendamiento ordinario.

### **1.2.1 En la Edad Media**

Las instituciones que habían dado origen al contrato de arrendamiento en el derecho romano se habían apartado completamente en la edad media, no mostrando así ningún tipo de resolución. Incluso, autores como Mazeaud, describieron la evolución histórica del arrendamiento que no incluyó la época y por el contrario, después de analizar los logros obtenidos en el derecho clásico, dotan de la revolución francesa. Sin embargo, el “autarquismo” económico que vivió la Europa en la edad media, junto con la administración de la tierra y la creación del feudalismo, impidió que en el siglo VIII, no se diera avance en el contrato de arrendamiento.

En los siglos VIII y XIV con el progreso de la circulación monetaria y el nacimiento de comerciantes que traían bienes del oriente, la organización señorial, se vio incapaz de resistir a sus nuevas necesidades como el contratar el medio de satisfacerla.

La influencia del derecho inglés y del derecho germano sentó sus bases para complementar al derecho romano, al grado de no admitirse en la actualidad el arrendamiento perpetuo, pues a partir de la Revolución francesa se modifica esta situación.

Se considera que lo que se adquiere con arrendamiento es la compra del uso. En la legislación europea, y en alguna parte de la historia patria, el contrato de arrendamiento consistió en la cesión del uso o goce de algo mediante el pago de un precio, ya se trate de cosas corporales o incorpóreas, muebles, inmuebles, obra de servicios que preste una persona, intelectuales o mecánicas, y las actividades encaminadas a llevar a cabo una obra. La legislación vigente mexicana permite que sean objeto materia del contrato de arrendamiento, tanto los bienes muebles como los inmuebles, los corporales como los incorpóreas o intangibles (llamados así por algunos tratadistas americanos), con la salvedad de los bienes consumibles (aquellos que se destruyen por el primer uso) y los derechos estrictamente personales (a. 2400, CC). Tenemos así, que los servicios que preste

una persona, sean éstos intelectuales o mecánicos, y las actividades encaminadas a llevar a cabo una obra son objeto de distinto contrato, pero no del pacto arrendaticio.

Con la influencia del Código Napoleón, la legislación de casi todos los países occidentales fue favorable al arrendador, pero después del Código Civil suizo de las obligaciones, se modificó la legislación para hacerla imparcial, inclinarse incluso en favor del arrendatario.

Los países europeos, después de la segunda guerra mundial, aprobaron una legislación de carácter excepcional y temporal que decretó la moratoria de las rentas y la prórroga de los contratos, incluso se condenó la especulación ilícita, y se crearon comisiones arbitrales para juzgar ante tribunales especiales los problemas de alquileres. En España, por ejemplo, hubo varias legislaciones de prórroga en que se les negó los beneficios a los extranjeros y se fijaron los montos máximos de aumento de renta, lo mismo que la obligación de los propietarios de publicar anuncios cuando hubiera inmuebles vacíos.

En México, también existió una legislación de excepción con motivo de la segunda guerra mundial que limitó el arrendamiento y terminó por propiciar una injusticia con respecto a algunos propietarios (esta legislación fue abrogada el 30 de diciembre de 1992), situación que se agudizó con las reformas de 1985 que hicieron obligatorios los plazos respecto a las casas habitación; ello provocó una alteración en las relaciones arrendaticias, con lo cual se llegó al grado de tener que modificar esa situación, en la capital de la República, con las reformas del 21 de julio y del 23 de septiembre de 1993.

Es necesario reiterar que en los contratos de arrendamiento intervienen dos partes (arrendador y arrendatario), como en todos los contratos, y que las soluciones deben encaminarse a armonizar los intereses de ambos al amparo de la garantía social que consagra nuestra Constitución, sin menoscabo de los derechos del que menos tiene.

Al contrato de arrendamiento se le ha señalado como el segundo contrato en importancia de los regulados por la legislación civil, dada la frecuencia de su uso, después del contrato de compraventa. Es más, su importancia, tanto económica como jurídica, ha obligado a la especialización de los juzgadores, al menos en la capital de México, donde se cuenta con jueces de arrendamiento inmobiliario.

### **1.3 Desarrollo histórico en República Dominicana**

Antes de conocer el desarrollo histórico del arrendamiento, es necesario realizar un análisis de dicho contrato en algunas legislaciones antiguas; sin embargo, debido a que nuestro estudio esta enmarcado exclusivamente al sistema en la República Dominicana, solamente analizaremos históricamente sus antecedentes en Francia y en la República Dominicana.

La Revolución francesa aniquiló prácticamente todos los privilegios que había obtenido la nobleza durante siglos de opinión, el pueblo francés se liberó no sólo de los abusos políticos del sistema feudal, sino también de las irritantes y amargas relaciones jurídicas, una de las cuales, la perpetuidad del arrendamiento, vinculaba al siervo y la tierra y con su propietario el señor feudal a término de perpetuidad.

La perpetuidad del arrendamiento fue condenada por los revolucionarios franceses y por los redactores del Código Civil Dominicano, al igual que estaba prohibida la perpetuidad del arrendamiento de servicios, por temor a un retorno a las reglas feudales.

Contrariamente a la regla que prohibía la perpetuidad de los arrendamientos, las demás disposiciones del Código Civil Dominicano concerniente a los arrendamientos son tan solo supletorios, por haber querido dejar sus redactores que reine la mayor libertad en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios. Luego de la primera Guerra Mundial, esa libertad ha sido admitida considerablemente. El legislador ha tratado de superar las consecuencias de las crisis de la vivienda debida a las circunstancias económicas, a la destrucción de edificios por operaciones de guerra y por el desarrollo de las grandes dependencias administrativas.

Con esa finalidad le ha obligado al arrendador, por una parte, a mantener en la finca al inquilino, luego de la expiración del arrendamiento; y por otra parte, a fijar imperativamente los precios de los alquileres, lo cual ha tenido consecuencias muy graves, y es que el legislador no se ha contentado con prohibir una alza correspondiente a la escasez de los alojamientos: si ha negado, al menos para los locales de vivienda, a dejar que

los propietarios en la imposibilidad de efectuar las obras de conservación necesarias mientras que los capitales no se invertían ya en la construcción de casa de renta. El legislador se vio obligado entonces a instaurar una política nueva de la vivienda, facilitando a los particulares, mediante préstamos consentidos en condiciones ventajosas, la construcción de inmuebles en propiedad. Esos préstamos, que suelen ser a largo plazo, constituyen una carga considerable para el Estado.

## **CAPÍTULO II.**

### **INSTITUCIONES IMPORTANTES EN EL RÉGIMEN DE ALQUILER DOMINICANO**

## **2.1 Del Control de Alquileres de Casas y Desahucios**

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.

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.



## **2.2 Del Banco Agrícola**



### **2.2.1 Creación y primeros años de Operaciones**

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.

Posteriormente, ya promulgada la Ley Monetaria y creado el Banco Central, en el 1948, mediante la Ley No. 1779 del 18 de agosto de ese año, se cambió el nombre de la institución por el de “Banco Agrícola e Industrial de la República Dominicana”, denominación más ajustada a las operaciones que realizaba este organismo en esa época.

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.

Mediante la ley No. 3827 del 23 de febrero de 1962 se le asignó el nombre de "Banco Agrícola".

### **2.2.2 Misión del Banco**

Asegurar el financiamiento de las actividades productivas del sector agropecuario, para garantizar el incremento de la producción, satisfacer la demanda alimenticia de la población, y modernizar la producción de renglones exportables y de otros que sirven de soporte al desarrollo de la agroindustria nacional.

## **2.2.3 ¿Qué tipo de servicios ofrece en Banco Agrícola?**

### **2.2.3.1 Crédito**

- Agrícola
- Pecuaria
- Agroforesta
- Comercialización
- Otros

### **2.2.3.2 Ahorros**

- Cuentas de Ahorros: mínimo de apertura: RD\$500
- Balance mínimo requerido en Cuentas de Ahorros: RD\$500.00
- Depósitos a Plazos: RD\$10,000.00
- Certificados Financieros: RD\$10,000.00
- Reposición de Libretas de Ahorros RD\$100.00
- Cierre de Cuentas de Ahorros antes de un año: RD\$100.00

### **2.2.3.3 Otros Servicios**

- Transferencia nacional
- Pago de Facturas de Edenorte y Edesur
- Certificaciones bancarias a clientes ahorrantes o prestatarios
- Cartas consulares
- Certificaciones especiales
- Certificación de pago o no pago de alquiler

#### **2.2.4 Objetivos del Banco**

- Ofrecer facilidades crediticias para el fomento y diversificación de la producción agrícola, a fin de elevar las condiciones de vida de los agricultores y contribuir al desarrollo económico de la nación.
- Brindar apoyo crediticio a las empresas agrícolas que se establezcan al amparo de la Ley de Reforma Agraria.
- Crear servicios especiales para propiciar una explotación agrícola sobre bases racionales.
- Facilitar, mediante asistencia técnica y financiera, la organización cooperativa de los agricultores.
- Contribuir a la estabilización de los precios de los productos agrícolas, mediante el mantenimiento de la oferta requerida de alimentos.

#### **2.2.5 Facultades para lograr los objetivos**

- Conceder préstamos a corto, mediano y largo plazo, destinados a la producción agropecuaria
- Crear servicios de asistencia técnica y de provisión o abastecimiento a los agricultores
- Crear y administrar Almacenes Generales de Depósitos
- Instalar y administrar establecimientos para almacenar productos agrícolas
- Emitir o avalar valores, recibir depósitos, descontar, redescantar y obtener anticipos o cualquier otro tipo de préstamos del Banco Central.
- Obtener financiamiento de cualquier tipo de organismos nacionales e internacionales
- Realizar todas las operaciones que se correspondan con sus objetivos

## **2.2.6 Reestructuración y Expansión<sup>14</sup>**

En el 1963, mediante la Ley de Fomento Agrícola No. 6186, del 12 de febrero de ese año que sirve desde esa época como estatuto orgánico del Banco, se redefinieron su configuración y sus funciones como institución autónoma del Estado Dominicano, con personería jurídica, patrimonio propio y plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.

Reorganizado con arreglo a las disposiciones de la Ley No. 6186, el Banco entró en un proceso de expansión de sus actividades crediticias, que lo llevó a fines de los años 70, principios de los 80 a cubrir toda la geografía nacional, con una amplia red de sucursales y oficinas de servicios.

Para esa época el Banco logró, además, diversificar sus fuentes de recursos y en ese tenor implantó el servicio de cuentas de ahorro, mecanismo que le ha permitido aumentar su cartera de préstamos en más de RD\$1,000 millones.

A la fecha la Institución mantiene 32 sucursales, 1 Agencia y 29 Oficinas de Servicios, que lo convierten en el Banco con mayor presencia en todos los rincones del país, cuyas operaciones de crédito cubren la tercera parte de la cartera agropecuaria nacional, que ya supera los RD\$7,000.0 millones.

Habitualmente el financiamiento a la agricultura, que incluye la preparación de los terrenos, adquisición de semillas e insumos, labores de cultivo y cosecha, construcciones y mejoras, entre otras actividades, representa alrededor del 68 % de los préstamos otorgados por el Banco; el restante 22 % se destina a créditos para la producción en el subsector pecuario.

De cada 100 pesos que ha prestado el Banco, en los últimos 10 años, 31 se han destinado a parceleros de la Reforma Agraria, correspondiendo los restantes 69 a productores agropecuarios tradicionales.

---

<sup>14</sup> <http://www.bagricola.gob.do/iquienes-somos/49-reestructuracion-y-expansion.html>

Entre los principales cultivos que el Banco financia, cabe destacarse el arroz, habichuelas, plátanos, papas, guineos, ajo, hortalizas, café, cacao y tabaco; en el sector pecuario otorga créditos a la ganadería de carne, de leche y doble propósito, a granjas avícolas y porcinas, así como a la producción apícola.

### **2.3 De la Dirección Nacional de Catastro**



La Dirección General del Catastro Nacional (DGCN) es una dependencia del Ministerio de Hacienda creada mediante la Ley 1927 del año 1949.

En principio la Dirección General del Catastro Nacional fue un Departamento de Impuestos Sobre la Renta, luego una dependencia de la Oficina Nacional de Estadísticas. En 1968 adquiere categoría de Dirección General y forma parte de la Secretaría de Estado de Finanzas hoy Ministerio de Hacienda.

El 2 de Noviembre de 1981 el entonces Presidente de la República Don Antonio Guzmán Fernández emitió el Decreto 2837 mediante el cual se declara el 13 de Diciembre de cada año como el Día Nacional del Catastro.

La Dirección General del Catastro Nacional tiene como Misión la conservación y actualización del Inventario de los Bienes Inmuebles del País en sus aspectos gráficos, descriptivos, económicos y jurídicos; tal como lo establece la Ley No. 317 del 1968.<sup>15</sup>

### **2.3.1 Historia de Catastro**

La historia del catastro, como procedimiento, data de 1511 cuando se crea en la isla Española, el Consejo de Indias una especie de Tribunal Superior que conocía de las apelaciones interpuestas en las Reales Audiencias, de los casos entre conquistadores y aborígenes.

Se tiene noticia de que en 1578, se dicta la "Ley de Amparo Real", a los fines de legalizar la posesión de los predios y más adelante, en 1631, se establece la Ley de Composición de Tierras, que ordena a virreyes y gobernadores reconocer a las personas una porción de las tierras que ocupan.

Entre 1631 y 1822 la historia dominicana no registra modificaciones de importancia referente a la tenencia de la tierra. El general Jean Pierre Boyer, como parte de las medidas económicas, políticas y sociales del gobierno de ocupación haitiana que dominó la vida nacional por 22 años, declara la abolición de la esclavitud y la repartición de las tierras y propiedades de la Iglesia, en la parte española de la isla, beneficiando a campesinos que no eran propietarios.

---

<sup>15</sup> <http://www.catastro.gob.do/sobre-nosotros/-quienes-somos/>

Con la proclamación de la Independencia Nacional, el 27 de 1844, la República Dominicana adquiere el derecho de propiedad sobre los predios que Haití tenía en su patrimonio. Pero es a partir de 1867, cuando el Congreso Nacional emite una serie de decretos referentes al catastro de los Bienes Nacionales, bajo la dirección del Ministerio de Hacienda, hoy Secretaría de Estado de Finanzas.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> <http://www.catastro.gob.do/sobre-nosotros/historia/>



## **CAPITULO III**

### **EL DESALOJO**

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.

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.

El juicio de desalojo es de carácter sumario.

### **3.1 Casos en los que procede el desalojo.**

Nuestra Legislación sobre Alquileres está fundamentada en el Decreto No. 4807 del 16 de mayo del 1959. En su análisis se determinan dos motivos para solicitar el desalojo de una casa alquilada, los cuales pueden categorizar el desalojo en dos tipos, expuestos a continuación:

#### **3.1.1 Desalojo ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios**

El Desalojo ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios procede por las causas establecidas en el artículo 3 del Decreto 4807 de 1959, el cual establece 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 a 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.”

Del artículo que antecede podemos entonces identificar las siguientes razones:

1. Cuando el inmueble vaya a ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción.
2. 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.

Cabe destacar 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).

### **3.1.2 Desalojo por falta de pago.**

Este tipo de desalojo se tramita por ante los Juzgados de Paz.

### **3.2 Demanda en desalojo ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios.**

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.

## **Procedimiento<sup>17</sup>:**

**La Declaración Jurada.-** 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 ascendientes, descendientes o colaterales hasta el segundo grado inclusive.

La Instancia al Control de Alquileres.-El propietario somete a la consideración del Control de Alquileres una instancia donde especifica los motivos que le impulsan a pretender la ocupación del inmueble alquilado. Esta instancia lleva anexos, además de la declaración jurada ya citada, los siguientes documentos:

- Título de propiedad;
- Contrato de alquiler, debidamente legalizado y registrado;
- Cintillo catastral (recibo. Regulado por el art.55 de la Ley 317 Sobre Catastro Nacional);
- 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).

---

<sup>17</sup> "Derechos de los propietarios según la ley y el decreto de alquileres". [Artículo digital]. 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)

- Si el propietario desea reconstruir o modificar estructuralmente el inmueble, debe someter en esa instancia los planos y permisos que demuestran 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.-** El Control de Alquileres, teniendo a la vista los anteriores documentos y la instancia que le dirigió 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, como máximo, de quince (15) días.

Es prudente que el abogado del propietario, o el propietario mismo, se agencie en Secretaría una copia de dicho telegrama, y a su vez lo notifique al inquilino.

Aunque son los funcionarios del Control de Alquileres quienes deben legalmente efectuar esa comunicación, nada le impide 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.

**Resolución del Control.-** Examinados 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.

**Posible Apelación del Inquilino o del Propietario.-** El inquilino, con toda probabilidad, apelará por ante la Comisión del Control de Alquileres, 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.

**Transcurrido el Plazo.-** 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 proporcionalmente 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.

**Otros Eventos.-** 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.

### **3.3 Demanda en desalojo por falta de pago. Procedimiento.<sup>18</sup>**

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 desapoderado 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>18</sup> Lic. Manuel Coronado, Procedimiento de Desalojo por falta de pago en la República Dominicana [Artículo en línea]. Consultado electrónicamente en: <http://educacionjuridicallegal.blogspot.com/2008/10/procedimiento-de-desalojo-por-falta-de.html>

La segunda particularidad de esta demanda es que se introduce como Demanda en Cobro de Pesos por falta de pago de los Alquileres Vencidos, Rescisión de Contrato de Inquilinato y Desalojo. Puede incluir, accesoriamente, daños y perjuicios. Por último, debe recordarse que ante el Juzgado de Paz el enrolamiento de la causa vale citación para las partes: no es necesario hacer una instancia de fijación de audiencia, sino determinar los días en que el Juzgado de Paz conoce los asuntos civiles, y notificar al inquilino una citación para que concurra ante esa instancia, con un plazo de un día franco. El apoderamiento, entonces, es extrajudicial.

### **3.3.1 Certificación Del Depósito.**

El propietario tiene el deber de depositar en el Banco Agrícola los depósitos que haya hecho el inquilino a su favor, como anticipo, depósito, adelanto o cualquier otra denominación para garantizar el pago de los alquileres o el cumplimiento de cualquier otra obligación legal o convencional, de acuerdo al artículo 1 de la ley 4314, de 1955.

Estas sumas se depositan junto con un original del contrato de alquiler; y quedarán a favor del propietario. Así, antes de iniciar la demanda, el propietario solicita al Banco Agrícola que le entregue una certificación donde se haga constar el depósito de dichos valores. Este documento, como los demás, es obligatorio presentarlo al Juez que conozca la demanda.

### **3.3.2 La Certificación De No-Depósito De Alquileres.**

La Ley ha previsto el caso de que los propietarios se nieguen a recibir el pago de los alquileres ofrecidos regularmente por el inquilino, para entonces demandarlo por falta de pago.



En este caso, el inquilino puede acogerse al procedimiento de las Ofertas Reales de Pago seguidas en consignación, o depositar dichos alquileres en el Banco Agrícola, a favor del propietario que se niega o no puede recibirlos. Ahora es importante recalcar que el primer paso del propietario en una demanda en desalojo por falta de pago es procurarse una Certificación del Banco Agrícola, donde se haga constar si el inquilino ha depositado allí las sumas adeudadas al propietario.

Esta Certificación de No-Pago de Alquileres se notifica con el acto introductivo de la demanda, que se efectuará como segundo paso del procedimiento, y es mandatorio incluirla en cabeza del acto. Evite el procedimiento de grapar la certificación al acto: es posible desprenderla y alegar que no se comunicó dicha certificación, por lo cual debería inscribirse en falsedad el acto de alguacil así notificado, o, lo que es más corriente, que el tribunal decida la nulidad del procedimiento. A estos fines, copie in-extenso la Certificación de No-Pago de Alquileres, o emplee algún método de reproducción e integración de documentos como garantía de que dicha Certificación no podrá ser desprendida del acto introductivo de la demanda.

### **3.3.3 La Demanda.**

Se notifica al inquilino en falta un acto donde se le especifican sumariamente los motivos de la demanda, la fecha en que se conocerá la audiencia (incluyendo día, mes, año); generales del propietario y su abogado, si esto es lo que corresponde, así como el Juzgado de Paz competente en sus atribuciones civiles, que es el del domicilio donde radica el inmueble. Este acto se acompaña de todos los documentos necesarios y suficientes para probar la calidad de propietario (el título, el recibo del pago del impuesto a la vivienda suntuaria, si corresponde; el cintillo catastral, etcétera); así como la prueba de la calidad que une al propietario con el inquilino (el contrato de alquiler).

Es prudente depositar estos documentos, sobre todo a la vista de las previsiones del art.11 del Decreto No.4807 referido al depósito de la Certificación de No-Pago de Alquileres por Secretaría del tribunal.

Así es posible evitar que el inquilino (que de todas formas pedirá en audiencia un plazo para tomar comunicación de estos documentos y/o para formular sus alegatos), extienda innecesariamente el proceso.

#### **3.3.4 La Audiencia.**

El día fijado para el conocimiento del asunto, el demandante concluye en audiencia. Las intervenciones de las partes son orales, dándole lectura a sus conclusiones a ser depositadas en Secretaría.

Estas conclusiones deberán corresponderse con los motivos de la demanda expuestos en el acto introductivo, pidiendo al tribunal que las acoja. Si no están detalladas en el acto introductivo, pueden depositarse en Secretaría.

El inquilino concluye usualmente pidiendo un plazo de quince días para tomar y dar comunicación de documentos.

Luego presentará cualquier incidente para retardar el desalojo, como incompetencia, nulidades, inadmisiones, etcétera.

### **3.3.5 La Sentencia.**

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.

### **3.3.6 Circunstancias O Eventos Procesales.**

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.

## **CAPITULO IV**

### **DESEQUILIBRIO CONTRACTUAL EN LA APLICACION DEL DECRETO 4807 DE 1959.**

## 4.1 Surgimiento de los contratos

Para que haya contrato debe de haber obligación, puesto que los contratos nacen con las obligaciones. Cuando un individuo no esta obligado en algo, no procede a contratar con alguien, puesto que su voluntad no esta comprometida con nada. Sin embargo, aun habiendo personas obligadas con algo, no son los suficientemente responsables para cumplir con lo pactado. Por eso diversas legislaciones, o mas bien a nivel mundial se establece que es un contrato y los diferentes tipos de contratos, los medios de rescisión del contrato, entre otros.

De hecho, toda relación pecuniaria existente del ser humano es producto de una obligación. En la vida cotidiana el ser humano genera una obligación extra patrimonial o de manera pecuniaria. ¿Qué es una obligación extra patrimonial? La patria potestad, los derechos de personalidad, los derechos intelectuales (el derecho sobre el ingenio, la clientela, el diseño, la invención, entre otros).<sup>19</sup>

A pesar de solo distinguir algunas diferencias entre los diferentes tipos de obligaciones. Existe un sin numero de obligaciones entre los comerciantes, el estado o la colectividad pública, entre personas de diferentes nacionalidades, entre estados.<sup>20</sup> La teoría de las obligaciones se ve meramente aplicada en diversas ramas del derecho tales como: el derecho comercial, derecho administrativo, el derecho internacional público.

La obligación es un vínculo de derecho de aspecto pecuniario que une a dos (o más) individuos, una de las cuales, el deudor se constriñe a prestar a favor de la otra que este caso, el que sucede favorecido es el acreedor. La obligación consta de caracteres que son:

- 1- Es un vínculo de derecho en virtud del cual el deudor está sujeto a ejecutar una prestación. Las obligaciones (salvo las obligaciones naturales) van acompañadas de medidas coactivas.

---

<sup>19</sup> Mazeaud, Henri P. et al. Lecciones de Derecho Civil. 7: Ediciones Jurídicas Europa-América.

<sup>20</sup> Mazeaud, Henri P. et al. Lecciones de Derecho Civil. 7: Ediciones Jurídicas Europa-América

2- Es un derecho de naturaleza pecuniaria, y se opone así a las relaciones de familia, tales como la patria potestad, y a los derechos de personalidad.

Es una relación personal entre acreedor y deudor. El acreedor carece de derecho directo sobre los bienes de su deudor; y solo tiene, a través de este último, un derecho contra su patrimonio en el estado en que el mismo se encuentre en el momento del embargo; este derecho del acreedor se llama impropiaamente “derecho de prenda general sobre el patrimonio del deudor.

Por no tener derecho directo sobre las cosas que componen el patrimonio del deudor, el acreedor no tiene ni derecho de persecución ni de preferencia. Sucede de manera distinta si tiene, además de su derecho de acreedor, un derecho real sobre un bien de su deudor, una hipoteca por ejemplo.

Por constituir la obligación una relación persona, implica, junto a un sujeto activo, el acreedor, en cuyo patrimonio aquella constituye un elemento del pasivo, una deuda”.<sup>21</sup>

La legislación dominicana procede del derecho romano. Donde realmente nace la historia del contrato.

Las obligaciones se clasifican en cuanto a su fuente o su objeto. En cuanto a su fuente permite determinar la condición de la formación de la obligación, carece de influencia sobre los efectos y sobre la prueba de las obligaciones. Las mismas tienen diversos nombres como son: obligaciones no voluntarias o voluntarias, delictuales o cuasi delictuales, cuasi contractuales. No obstante que la clasificación en cuanto al objeto es meramente diferente, ya que es la obligación de dar y la obligación de hacer. En adición a, están las obligaciones positivas (dare o facere) y negativa; obligaciones determinadas y obligaciones generales de prudencia e diligencia; obligaciones reales y obligaciones ordinarias; obligaciones patrimoniales y extra patrimoniales; obligaciones morales y jurídicas; obligaciones civiles y naturales.

---

<sup>21</sup> Mazeaud, Henri P. et al. Lecciones de Derecho Civil. Pág. Sumario: Ediciones Jurídicas Europa-América.

### 4.1.1 Clasificación de las fuentes de las obligaciones

Las obligaciones tienen dos clasificaciones que son las fuentes voluntarias y las involuntarias. Una obligación surge con el acuerdo de voluntades entre acreedor y deudor, a esto se le llama *Contrato*. Las obligaciones no voluntarias son las impuestas en contra de la voluntad del deudor. Ej.: en caso de culpa, intencional o no; en el marco de los cuasi contratos y cuando una obligación nace directamente de la ley.<sup>22</sup>

La historia de la clasificación de las fuentes inicia en Roma. Los juristas de la época solo conocían dos fuentes de obligaciones del derecho civil: el contrato y el delito. Según Justiniano concreto que ciertas obligaciones provenían de un contrato o de un delito; y como resultado se obtuvo la clasificación de las fuentes de los contratos, cuasicontratos, delitos y cuasidelitos.<sup>23</sup>

### 4.2 Historia de los Contratos

Los contratos dotan del derecho romano desde la época de Justiniano. El plebeyo en roma estaba obligado a pedir prestado a sus amos y señores. O bien, los plebeyos cuando cometían actos ilícitos, aceptaban pagar una especie de fianza en esa época (poena), fianza que no podían pagar.

El plebeyo no tenía dinero para cultivar la tierra, sin embargo con el préstamo esto solucionaban de una manera u otra su problema, aun contrayendo un obligación que al final le resultase muy gravosa de llevar a cabo. El préstamo se llevaba a cabo por la operación llamada Nexum. El mismo es considerado como un auto enajenación del deudor, y no un contrato.” En el momento de los préstamos el deudor transmitía su persona al acreedor, transmisión que surtía efecto al vencimiento y en caso de no pagar.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Mazeaud, Henri P. et al. Lecciones de Derecho Civil. Pág.55-57: Ediciones Jurídicas Europa-América.

<sup>23</sup> Mazeaud, Henri P. et al. Lecciones de Derecho Civil. Pág.55-57: Ediciones Jurídicas Europa-América.

<sup>24</sup> Mazeaud, Henri P. et al. Lecciones de Derecho Civil. Pág.70: Ediciones Jurídicas Europa-América.

#### **4.2.1. Antecedentes Históricos de los Contratos**

En cuanto a los antecedentes remotos del contrato tenemos, el derecho romano ya que ha sido adoptado por varias legislaciones del mundo. En el sistema contractual romano, los contratos se figuran como un acuerdo entre las partes (un convenio). El convenio consiste en el consentimiento de dos o más personas sobre una cosa, sea que convenga en dar o prestar. En tiempos remotos el convenio o el consenso era lo que predominaba.

La convención se divide en: pacto y en contrato. El pacto es el acuerdo que no tiene nombre ni causa y el contrato si lo posee (tanto el nombre como la causa). Para entenderse mejor, en el plano del pacto, cuando decimos que no tiene nombre es porque no nace una excepción. La causa es uno de los medios por los cuales se genera la obligación, sin embargo el pacto no posee este elemento. Con el curso de los años el pacto fue tomando forma y asimilando los elementos del contrato.

Se crea un contrato cuando hay un acuerdo de voluntades expreso. El mismo genera obligaciones civiles exigibles y es protegido jurídicamente. Los contratos se dividen en contratos nominados e innominados. Los nominados son los que tienen un nombre determinado por la ley (Matrimonio) no obstante, los innominados son los que la ley no le atribuye ningún nombre.<sup>25</sup>

#### **4.3 Noción del contrato**

El contrato es una convención generadora de obligación. Más bien, un acuerdo de voluntades que resulta suficiente para crear una obligación. Los contratos tienen dos papeles que son: crear una obligación y transmitir un derecho real.

El contrato es un acto pecuniario, por cuanto los derechos de personalidad y de la familia no caben dentro del contrato, díganse: la personalidad, el matrimonio. Pero los contratos pueden sobre consecuencias pecuniarias de los derechos de personalidad y de la familia (Ej; la convención matrimonial). Los contratos entre familiares son lícitos.

---

<sup>25</sup> <http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato>



### **4.3.1 Concepto de Contrato**

Según lo expresa el artículo 1101 del código Civil. El contrato es un convenio por medio de la cual las partes se obligan las unas hacia las otras hacer o no hacer una cosa, a dar o no dar una cosa.<sup>26</sup>

### **4.3.2 Tipos de contratos (o clasificación de los contratos)**

Cuando se crea un contrato se fundamenta con requisitos de validez. Dentro de los cuales está la forma y el fondo.

#### **4.3.2.1 Forma**

En cuanto a forma están: los consensuales, este tipo de contrato no requiere ningún tipo de formalidad puesto que las partes con solo consentir quedan obligadas por lo cual pactaron.

Los contratos solemnes, para que estos tengan validez deben de cumplir los requisitos de forma. Los contratos solemnes consisten en la intervención de un notario público y que los mismos están limitados en el código civil. Entre los contratos solemnes se encuentran:

- La convección matrimonial<sup>27</sup>
- La hipoteca<sup>28</sup>
- La subrogación condicional con el consentimiento del deudor<sup>29</sup>

Los contratos reales, estos exigen que para ser validos debe de haber la entrega de la cosa, por parte del que la posee. Al igual que los contratos solemnes, estos están clasificados en el Código Civil. Entre los contratos reales se encuentran:

- Préstamo de consumo
- Préstamo de uso
- El depósito

---

<sup>26</sup> Art. 1101 Del Código Civil de la República Dominicana.

<sup>27</sup> Código Civil Dominicano, artículo 1394.

<sup>28</sup> Código Civil Dominicano (artículos 2114 y siguientes).

<sup>29</sup> Código Civil Dominicano (artículos 1249 y siguientes).

- La prenda

#### **4.3.2.2 Fondo**

En cuanto a las reglas fondo se encuentran los contratos de Mutuo Acuerdo y de Adhesión. El contrato de adhesión se caracteriza por la imposición de una condición a la parte más débil. En adición a los contratos de adhesión se amparan en su fuerza económica y poderío económico; un ejemplo de contrato de Adhesión un contrato con una compañía telefónica, un contrato de aceptación de una tarjeta de crédito, entre otros. Mientras los que pactan de una manera consensual dígame de mutuo acuerdo; en que ninguna de las partes imponen sobre la otra sino que definen que es lo conveniente y lo no. Todo contrato de servicio es un contrato de adhesión.

- **En cuanto a los contratos Individuales y Colectivos.**

En los contratos individuales solo queda obligada la persona que ha participado en el contrato, mientras que en los contratos colectivos quedan obligadas las personas que no han participado de manera directa en el contrato. Un ejemplo del contrato colectivo son los sindicatos.

- **Los contratos Sinalagmáticos y Unilaterales**

Según el artículo 1102 del Código Civil Dominicano. Este es el tipo de contrato en el que las partes se obligan a una hacia la otra. Es decir que se establece una reciprocidad de obligaciones. Un ejemplo de este tipo de contrato es: la compraventa, el arrendamiento (hay cierta condiciones, que el inquilino debe seguir, este debe de pagar el costo de alquiler.<sup>30</sup>

En cuanto las condiciones unilaterales, en esta solo establece obligaciones para las partes y en la misma no hay reciprocidad. En los contratos sinalagmáticos hay una serie de reglas inherentes a ellos:

---

<sup>30</sup> Código Civil Dominicano, artículo 1102.

- 1- Esta la excepción Non Adinpletis Contratus: conocida como la toma y daca (dar).  
En el cual una de las partes puede negarse a cumplir una obligación hasta que la otra parte no cumpla con la suya.
- 2- La resolución judicial: en los contratos sinalagmáticos el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación pero también está facultado a solicitar al tribunal correspondiente la resolución judicial del contrato.
- 3- En cuanto a los riesgos: cuando el deudor no cumple con la obligación por causa de una Fuerza Mayor o Caso Fortuito y la otra parte queda liberada.
- 4- En cuanto a la prueba: el artículo 1325 del Código Civil Dominicano, como todo contrato sinalagmático exige que los contratos se redacten y firmen en tantos originales como partes existen.<sup>31</sup>

- **Los contratos a Título Oneroso y a Título Gratuito**

El contrato oneroso, busca obtener prestaciones reciprocas ya que desapoderan una cosa y reciben en cambio una prestación. Este tipo de contrato se subdivide en:

Conmutativo, que es cuando las partes desde la formalización del contrato pueden evaluar los resultados que se van a obtener. No obstante, en los contratos aleatorios son aquellos en las cuales se desconoce la ventajas que se obtendría, el cual se caracteriza por el elemento aleatorio o azar. Ej.: compraventa, la lotería, apuesta.

En cuanto al título gratuito, es el que una de las partes se desapodera de una cosa sin recibir nada a cambio. Ej.: La donación o regalo.

---

<sup>31</sup> Código Civil Dominicano, artículo 1325.

Como podemos distinguir la diferencia entre Onerosos y Gratuitos (ahí se puede distinguir la práctica):

- 1- Toda liberalidad que constituye actos a título gratuito y por tanto ponen el peligro el patrimonio familiar, por lo cual se le prohíbe al padre dar más allá de la reserva hereditaria. Por tanto en los contratos onerosos no existen tal restricciones.
- 2- Lo contratos a título gratuitos se terminan siempre Intuito Persona, porque lo importante es la persona con quien se contrata, no importa en el oneroso.
- 3- Cuando el deudor ha dispuesto fraudulentamente de los bienes del acreedor tiene derecho de ejercer la acción Pauliana. Esta tiene por efecto hacer nulos los actos que haya realizado el deudor sin embargo, es preciso proteger a los terceros adquirentes en mano del deudor, si el deudor adquirió a Título Oneroso esta acción es eficaz cuando se pruebe que el tercero era cómplice del deudor para cometer el fraude en contra del acreedor. Pero si el tercero adquirió a título gratuito no hay que probar la complicidad debiendo el tercero solo rembolsar la cosa adquirida.

- **Los contratos Instantáneos y Sucesivos**

Los instantáneos se formalizan inmediatamente a diferencia de los contratos sucesivos que se prolongan en su cumplimiento en las relaciones jurídicas, como por ejemplo; esta el arrendamiento.

#### **4.3.2.3 Clasificación de acuerdo a la interpretación de los contratos**

Dentro de esa clasificación están los contratos nominados y los innominados. Los nominados son aquellos cuyas reglas y principios están establecidos por el C.C. dígame, que se encuentran las reglas en el texto legal. Mientras, que los contratos innominados son

los contratos que en virtud de la libertad de convenciones que las partes realizan siempre; siempre y cuando no vaya en contra del orden públicos y las buenas costumbres. Ej.; la compraventa, arrendamiento, seguro, leasing, etc. Si el objeto del contrato es ilícito, entonces el contrato es nulo.

#### **4.4 Condiciones para la validez de un contrato.**

##### **4.4.1 ¿Cómo se forma un Contrato?**

Según el artículo 1118 del Código Civil Dominicano establece los requisitos para formar un contrato que son: Consentimiento, La Capacidad, El Objeto y La Causa; para que el contrato sea válido.<sup>32</sup>

El consentimiento: el principio de nuestro derecho es el con sensualismo o sea solo el consentimiento basta para crear obligaciones y así lo establece 1134 cuando expresa que las convenciones legalmente formadas entre las partes tienen fuerza de ley, estableciendo la autonomía de la voluntad con la restricción de que no atente al orden público y las buenas costumbres. Por consentimiento se entiende en el lenguaje corriente como la expresión de la voluntad para obligarse pero, en el lenguaje jurídico es el acuerdo de voluntades. El consentimiento conlleva dos operaciones:

- 1- La oferta, llamada policitud según la cual una de las partes oferente u ofertante propone a la otra realizar una operación jurídica esta operación puede ser: expresa cuando se hace directamente a quien va dirigida. Tasita cuando por parte del oferente existe la aptitud inequívoca de ofertar, cuando la oferta se acepta se formaliza el contrato y la misma puede ser restaurada hasta el momento que el destinatario lo acepto.

---

<sup>32</sup> Código Civil Dominicano, artículo 1118.

- 2- La aceptación, al igual que la oferta puede ser tácita o expresa. Es expresa cuando se hace de manera directa o verbal por escrito y tacita cuando es un resultado del cumplimiento de trato propuesto por el oferente. Ej; en alquileres el silencio de las partes, cuando llega a término el contrato equivale a aceptación y es lo que se conoce como la tacita reconversión. Sin embargo, cuando en un contrato existen que las partes establecieron ciertas actuaciones son consideradas como aceptación.

#### **4.4.2 Momento y lugar del Consentimiento**

La emisión, es cuando el contrato se formaliza desde el momento de la aceptación. Este sistema se subdivide en: Sistema de la declaración de la voluntad y de la expedición. En la declaración se hace mediante carta, mail aceptando la oferta y la expedición cuando se deposita en el correo.

En cuanto al sistema de recepción, los contratos se formalizan cuando los oferentes han recibido la aceptación. Sistema de la información, el contrato se formaliza desde que el oferente tiene un consentimiento cabal y no la presunción. Hay que destacar que las decisiones de la jurisprudencia francesa y dominicana se inclinan por el sistema de expedición.

¿Quién debe de expresar el consentimiento? Para formalizar un contrato se requiere el consentimiento, pero este principio está sujeto a variaciones, cuando se establece la representación que es cuando una persona autoriza a otra hacer actuaciones jurídicas en su nombre. Ej: el tutor.

#### **4.5 Contrato de locación**

##### **4.5.1 Concepto y Definición del contrato de alquiler**

En la legislación dominicana aparece locación en cuanto a los tipos de contrato como disposiciones generales; Hay dos tipos de locación: el de las cosas y obras. El tipo de locación a tratar es el de la obra, que es un contrato por el cual una de las partes se obliga a

dejar gozar a la otra una cosa durante un tiempo, y por un precio determinado que esa se obliga a pagarle.<sup>33</sup>

Las clases de locación se subdividen en lo siguiente:

- Se le llama Alquiler: el de casa y muebles
- Se le llama Arrendamiento: el de las haciendas rurales, salario y trabajo de servicio
- Se le llama Aparcería: el de los animales<sup>34</sup>

A pesar de que los contratos de alquileres están delimitados en el código civil. Es bueno tratar sobre los diferentes tipos de contratos en la República Dominicana. Las características de los diferentes tipos de contratos son:

- Los contratos Sinalagmáticos o Bilaterales, cuando los que contratan se obligan recíprocamente los unos a los otros.<sup>35</sup>

Este es, el que genera obligaciones para ambas partes; Ej.: Un contrato de compraventa.

- Los contratos unilaterales, cuando una o varias personas están obligadas respecto de otras o de una, sin que por parte de estos últimos se contraiga compromiso.

Este es, el que genera obligaciones para solo una de las partes. Ej.: Un contrato de préstamo y uso

- Los contratos conmutativos, cuando una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se considera equivalente de la que hace o da el otro contratante; cuando la equivalencia consiste en eventualidades de ganancia o pérdida para cada uno de los contratantes, dependientes de un suceso incierto, el contrato es aleatorio.
- Los contratos de beneficencia, cuando las partes procuran a la otra un beneficio puramente gratuito.

---

<sup>33</sup> Art. 1709 Del Código Civil de la República Dominicana

<sup>34</sup> Art.1711 Del Código Civil de la República Dominicana

<sup>35</sup> Art.1102 Del Código Civil de la República Dominicana

- El contrato a título Oneroso, cuando los contratantes se obligan a dar o hacer alguna cosa.

Condiciones para la validez de un contrato.

El artículo 1108 del Código Civil de la República Dominicana, dice lo siguiente al respecto: “Cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención: el consentimiento de la parte que se obliga; su capacidad para contratar; un objeto cierto que forme la materia del compromiso, una causa lícita en la obligación”.

#### **4.5.2 Tipos de Reglas comunes a los arrendamientos de casas y Haciendas Rurales<sup>36</sup>**

Dentro de las reglas comunes a los arrendamientos de casa y haciendas rurales podemos encontrar, entre otras, las siguientes:

- 1- Se puede arrendar por escrito o verbalmente
- 2- Cuando el arrendamiento verbal no ha recibido ninguna ejecución, y las partes niegan, no se puede recibir en cuanto a la prueba testigos, por muy módico que fuese el precio del alquiler. El juramento podrá solo diferirse al que niegue el contrato.
- 3- Cuando hubiese contestación sobre el precio del arrendamiento o alquiler, en curso y no hubiese ningún recibo, será creído por el propietario bajo juramento al menos, que el inquilino quiera pedir la tasación del perito, por cuanto los gastos serán por cuenta del inquilino, si excediese el precio de lo pactado.
- 4- El inquilino tiene derecho a subarrendar y ceder el arrendamiento a otro, en caso de que no se le haya prohibido.
- 5- Relativos a los arrendamientos de bienes de mujeres casadas, son aplicables a los arrendamientos de bienes de menores.
- 6- Está obligado el arrendador, por la naturaleza del contrato, y sin que haya necesidad de ninguna estipulación particular a entregar al arrendatario la cosa arrendada; a conservarla en estado de servir para el uso que ha sido alquilada; a dejar al arrendatario el disfrute pacífico por el tiempo del arrendamiento.

---

<sup>36</sup> Art.1714 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana



- 7- El arrendatario está obligado principalmente: 1o. a usar de la cosa arrendada como buen padre de familia, y con arreglo al destino para que le ha sido dada por el contrato, o el que se deduzca de las circunstancias a falta de convenio; 2o. a pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos.
- 8- Si el inquilino emplea la cosa arrendada en otro uso distinto de aquel a que se destinó, o del cual pudiere resultar un daño para el arrendador, puede éste según las circunstancias, hacer rescindir el arriendo.

#### **4.6 Desequilibrio contractual en la aplicación del Decreto 4807 de 1959.**

Para comprender las bases del desequilibrio contractual de este Decreto-Ley, es válido recordar que están claramente establecidos en nuestro Códigos Civil y Comercial las reglas que rigen cada contrato, las cuales son, en principio, supletorias.

Por ser autónoma la voluntad, los contratantes tienen libertad para obligarse como les plazca y a lo que les plazca; se unen entre sí como quieren y fijan libremente las reglas de su compromiso; según los hermanos Mazeaud, es solo para 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 o acuerdos.

Ahora bien, todos conocemos que esa libertad en los contratantes tiene algunas limitaciones, ya que no todas las reglas que rigen los contratos son supletorias, porque bien sabemos que existen las de orden público, para lo cual el legislador establece las reglas imperativas, donde los contratantes están forzados a ya no ser libres para obligarse como les plazca, porque existen ciertos requisitos de fondo y de forma a los que se encuentra sometida la validez de su convención, los llamados innominados, que sí surgen de la libre voluntad de los contratantes, en oposición a los contratos nominados, que son los que define el legislador al establecer sus reglas particulares.

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 de Código de Comercio francés, en Octubre de 1949, aceptada por nosotros en 1951, señala con propiedad que estos son aspectos del Código de Derecho Privado, en su libro de las obligaciones, por la unidad de reglamentación.

Actualmente en la República Dominicana existe un desequilibrio entre la aplicación del decreto y las reglas fundamentales de los contratos, debido a la mala aplicación del mismo. Como hemos explicado con anterioridad, la libertad contractual de las partes y su libertad para fijar las reglas de su compromiso solo debe ponerse en práctica para suplir el silencio de la ley. Sin embargo, en los contratos de alquileres las partes se obligan como les plazca, obviando en muchos casos las disposiciones establecidas en la legislación vigente.

**CAPÍTULO V**  
**VOLUNTAD Y LIBERTAD DE CONTRACTION**  
**EN LA LEY DOMINICANA**

Los principios trascendentales, que hoy presiden el sentimiento europeo de las conquistas sociales son: libertad, igualdad y fraternidad. La autonomía de la voluntad, esta enmarcada en el concepto de que el hombre es por naturaleza libre y bajo esa premisa se conciben posteriormente, las liberalidades públicas, es decir: “derechos reconocidos por la autoridad pública, aspecto particular de la libertad en general erigido en derecho y sometido a un régimen jurídico de protección reforzada. De aquí que el ser humano cuenta constitucionalmente, al menos en principio, con la libertad individual, de reunión, de asociación de expresión, de circulación, de culto, de prensa y comercio entre otros.”<sup>37 38</sup>

Esto confirma la fuerza del individuo hoy en su expresión más fuente y pura. “la libertad”, matriz del principio jurídico que impulsa el Derecho Civil Francés y por consecuencia el nuestro; como Principio de la autonomía de la voluntad. Teoría de la filosofía jurídica, según la cual “la obligación contractual reposa exclusivamente sobre la voluntad de las partes; voluntad que es a la vez, la fuente y la medida de los derechos, como de las cargas asumidas, por aquellos que lo han expresado.”

Esta influencia ha llevado casi la categoría de axioma, los conceptos de que “la voluntad de lo particulares vale por ella misma”, no necesita de formalismos; y que es soberana para concluir a la celebración del contrato y para determinar sus efectos.<sup>39</sup> Tanto así, que los jueces deben de cuidarse de modificar la voluntad claramente expresada por las partes, si desnaturaliza el contrato lo que constituye un motivo de casación.<sup>40</sup>

Desde una perspectiva liberal, como lo expresa el Código Civil, una Voluntad autónoma euriplicaria en las relaciones particulares. La menor interacción por parte del Estado, a través de cualquier de sus poderes. Recordemos la máxima de “Laisser Faire, Laisser Passer”, dejar hacer, dejar pasar. Tiene como resultado jurídico el Laisser Contracter. Dejar contratar.

---

<sup>37</sup> Droit Civil (Les obligations) 4ta Edition. Paris, Dalloz, 1986. Pagina 51.

<sup>38</sup> Droit Civil. Jean Carbonnier, Paris. Presses Universitaires de Frouse. 1982. Pag. 62

<sup>39</sup> Solucion a la Clausulas de Responsabilidad en los parqueos privados a traves de la teoria civilista: el caso dominicano, Dr. Americo Moreta Bello.

<sup>40</sup> S.C.J. 25 de Enero 1939. Boletin Judicial 342. Pag. 10-13 y Bolitin Judicial del 20 de diciembre 1951. Pag. 1799-1818

## 5.1 El consentimiento

Para obligarse consecuentemente o para establecer un vínculo jurídico y pecuniario entre personas, (esencia de las relaciones humanas, en la vida en sociedad), es necesario en primer orden, el consentimiento, recordar el artículo 1108 del Código Civil; es decir la manifestación de la voluntad, libre de cualquier vicio. Esto es lo que muchos llaman, el principio de la vida jurídica, el contrato, porque la voluntad individual es su sustento y garantía y su validez.

Para el maestro francés Jean Carbonier, la voluntad es la exigencia de pluralidad del consentimiento; es también conocido como el consentimiento sonó. Queda evidente el papel determinante de la voluntad en nuestro derecho; de ahí que “Solus Couseusus Obligat”. Solo el consentimiento obligado, los contratos consensuales, en los que el consentimiento es el único requisito para su validez, constituye la regla; por ende, los contratos que necesitan de alguna formalidad especial para perfeccionarse, constituye la excepción<sup>41</sup>. Una cosa, objeto del contrato, que en virtud del acuerdo de voluntades, debe ser puesto en manos de quien debe restituirla; se dice que el contrato se forma “Re ( Cosa)”, es decir, por la entrega de la cosa.<sup>42</sup>

Recordemos que los contratos solemnes, en adicción al consentimiento, requieren el cumplimiento de alguna formalidad exigida por la ley. “ Forma da Esse Rei”, (la forma de existencia a la cosa), que por lo general, se expresa a través de la intervención de una autoridad pública en el acá, y que dentro de nuestro derecho, resulta esencialmente el notorio. Sin embargo, es necesario puntualizar que la expresión de una voluntad por sí sola, no es suficiente para obligar a otro a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Artículo 1101 del Código Civil.

---

<sup>41</sup> El Ilustre Profesor Frances Jean Carbonier.

<sup>42</sup> Obra Citada del Dr. Americo Moreta Bello. Pag 21

Por lo peligroso que resulta el derecho personal, es imperativo que convenga dos voluntades inversamente proporcionales; la del acreedor de perseguir el cumplimiento, y la del deudor de cumplir con la prestación prometida.<sup>43</sup>

Este acuerdo debe significar que cada contratante conoce que puede ajustar su voluntad a lo que ha declarado el otro, y es esto lo que en el lenguaje técnico- jurídico implica el consentimiento.

La magnitud del consentimiento expreso radica en que la actividad es propia del hombre, de su inteligencia, ya que ella revela la percepción y a consideración de las consecuencias que engendrará la decisión de obligarse. “El consentimiento es jurídicamente existente si falta la inteligencia”. Esto justifica o explica porque el art. 1108 del Código Civil, exige la capacidad en los contratos.

La fuerza de aquello que llamamos “ libertad contractual”, radica en el concepto de que “Todo aquello que no esta prohibido, esta permitido”.

La libertad contractual se manifiesta sobre la forma y el fondo de los contratos. En cuanto a la forma, permite a las partes expresar su voluntad según el mismo que ellos juzguen conveniente, si el permiso por la ley; y en cuanto al fondo, las partes contratantes fijan libremente el contenido de su convicción.

Conforme al artículo 1134 del Código Civil: “ Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de Buena fe. Este precepto legal, ha llevado a la jurisprudencia a decir que “ el contrato es la ley de las partes”. O aquella expresión latina de “Pacta Sunt Servada”, o las convenciones deben ser respetados.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Henri, Jean y Leon Mazeaud. Parte II. Vol I. Pag. 28-35

<sup>44</sup> Jean Pascal Chozal. En Treorie de la Cause Et Justice Contractuelle la Praps de L' arret Chronopost.

**CAPITULO VI.**

**INCONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 3  
DEL DECRETO 4807 DE 1959**

## 6.1 ¿Qué es el Derecho de Propiedad?

Manuel Osoria, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Económicas y Sociales, define la propiedad como la facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro.<sup>45</sup>

Por su parte, el Código Civil Dominicano, en su artículo 544, establece lo siguiente: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos.”<sup>46</sup>

Partiendo de ambas definiciones podemos decir que el derecho de propiedad es un derecho real pues recae sobre una cosa corporal, la cual puede ser, mueble o inmueble; además es un derecho patrimonial pues es susceptible de una evaluación pecuniaria que tienen un objeto económico y también es un derecho subjetivo pues genera una prerrogativa de un particular con respecto a un bien.

Los romanos consideraban el derecho de propiedad como “el derecho más completo que se pueda tener sobre una cosa corporal”<sup>47</sup>. De este derecho se derivan los siguientes beneficios:

- **El uso:** El “jus utendi” o “usus”, que es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos.
- **El fruto:** El “jus fruendi” o “fructus”, que es el derecho de recoger todos los productos.
- **El abuso:** El “jus abutendi” o “abusus”, es decir, el poder de consumir la cosa, y por extensión, de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola.

---

<sup>45</sup> Osoria, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Económicas y Sociales. Página 810.

<sup>46</sup> Código Civil Dominicano, artículo 544.

<sup>47</sup> Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit. P.228.



De ahí entonces que toda persona investida con semejantes facultades tiene poder absoluto, teniendo derecho para hacer lo que mejor le parezca, aunque la ley puede imponerle ciertas restricciones, de las cuales admitía varias el Derecho Romano.

Por otro lado, la propiedad puede definirse como el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.<sup>48</sup>

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Para el jurista Guillermo Cabanellas la propiedad no es más "que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad".

Según la definición dada el jurista venezolano-chileno Andrés Bello en el artículo 582 del Código Civil de Chile, el derecho de propiedad consiste en:

“El derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.”

---

<sup>48</sup> Morán Martín, Remedios. «Los derechos sobre las cosas (I). El derecho de propiedad y derecho de posesión». Historia del Derecho Privado, Penal y Procesal. Tomo I. Parte teórica. Editorial Universitas. ISBN 84-7991-143-3. Texto « año 2002 ».

Como ya mencionamos, habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso (*jus utendi*), goce (*jus fruendi*) y disfrute (*jus abutendi*),<sup>49</sup> distinción que proviene del Derecho Romano o de su recepción medieval. Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto.

Por el contrario, en sentido objetivo y sociológico, se atribuye al término el carácter de institución social y jurídica y, según señala Ginsberg, puede ser definida la propiedad como el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre individuos y grupos, con respecto a qué facultades de disposición y uso sobre bienes materiales les corresponden.

## **6.2 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.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Rodríguez Piñeres, Eduardo (1973). *Derecho usual* (16ª edición). Bogotá: Temis, pág. 70

<sup>50</sup> Violación al Derecho de la Propiedad [Artículo en línea]. 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)

### **6.3 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<sup>51</sup>**

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.

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.

Artículo 2.- Las disposiciones contenidas en la escala 6a. del artículo 463 del Código Penal, podrán ser aplicadas en este caso.

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 1964<sup>52</sup>**

Esta ley establece la ejecución provisional del desalojo.

---

<sup>51</sup> República Dominicana [Leyes] Ley No. 5869 de 1962, sobre Violación de Propiedad. Publicada en la Gaceta Oficial 8651.16.

<sup>52</sup> República Dominicana [Leyes] Ley No. 191 del 1964, que establece la ejecución provisional del desalojo. Publicada en la Gaceta Oficial 8843.30

### 6.3.3 Ley No. 234 de 1964<sup>53</sup>

Esta ley ordena la confiscación de las mejoras levantadas por el intruso.

## 6.4 Jurisprudencia

En cuanto a las decisiones jurisprudenciales, existen varias tendencias de fallos, a continuación citamos algunos de ellos:

- El elemento intencional en este delito consiste simplemente en la introducción sin autorización del dueño y sin alegato serio de propiedad.<sup>54 5556</sup>
- Hay que ponderar si el arrendador, acusado de violación de la propiedad arrendada, tenía de hecho libre acceso a ella.<sup>57</sup>
- Es violación de propiedad introducirse en un predio ajeno a fin de arar la tierra.<sup>58</sup>
- Comete este delito el ex arrendatario que, después de haber entregado el inmueble, vuelve a introducirse.<sup>59</sup>
- El hecho de que el agrimensor haya hecho un deslinde distinto de las posesiones no autoriza a tumbar cercas y apoderarse de terrenos.<sup>60</sup>
- El hecho de mover la cerca y ocupar una parte del terreno colindante constituye el delito de violación de propiedad.<sup>61</sup>

---

<sup>53</sup> República Dominicana [Leyes] Ley No. 234 de 1964, que ordena la confiscación de las mejoras levantadas por el intruso. Publicada en la Gaceta Oficial 8855.16

<sup>54</sup>Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 720**. Año 2794º

<sup>55</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 1063**. Año 691º

<sup>56</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 1064**. Año 227º

<sup>57</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 722**. Año 143º

<sup>58</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 739**. Año 1503º

<sup>59</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 740**. Año 1661º

<sup>60</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 741**. Año 2000º

<sup>61</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 750**. Año 1180º

- El hecho de levantar cultivos en propiedad ajena sin autorización del propietario configura el delito de violación de propiedad que hace responsable a los culpables de los daños materiales y morales causados a la parte civil constituida.<sup>62</sup>
- Para que exista calidad de parte del querellante no es indispensable que sea propietario, usufructuario o arrendatario, bastando que esté ocupando materialmente el terreno o la casa objeto de la violación.<sup>63</sup>
- Este delito no existe en el caso en que la compradora de una casa no puede entrar en posesión porque la encuentra ocupada por una persona ajena. El delito requiere que el ocupante se introduzca en la propiedad sin el consentimiento del dueño, arrendatario u otro titular.<sup>64 65</sup>
- El hecho de que el deslinde se hiciera sin la presencia de uno de los poseedores y resultara alegadamente incorrecto no lo exime de responsabilidad si ocupa una porción de terreno que fue reconocida catastralmente como propiedad de su vecino.<sup>66</sup>
- No se caracteriza este delito cuando el demandado penetró en el apartamento con las llaves que le fueron entregadas por instrucciones del dueño.<sup>67</sup>
- El hecho de colocar un candado y un rótulo “se vende” a una propiedad ajena configura el delito del Artículo 1 de la Ley No. 5869 de 1962.<sup>68</sup>
- Los coprevenidos formularon una excepción prejudicial de propiedad, a la cual se opuso la querellante, exhibiendo sus certificados de título. La Corte a qua sobreseyó el conocimiento de la causa hasta que la jurisdicción competente decida la cuestión de propiedad. Si bien el Tribunal debe sobreseer cuando existen dudas sobre el derecho de propiedad, esta facultad no puede llegar hasta el extremo de desconocer la fuerza probante de un certificado de título. Se casa

---

<sup>62</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 757**. Año 3880º

<sup>63</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 763**. Año 1710º

<sup>64</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 785**. Año 672º

<sup>65</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 841**. Año 2727º

<sup>66</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 787**. Año 1042º

<sup>67</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 939**. Año 240º

<sup>68</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 949**. Año 1780º

la sentencia que acogió la excepción prejudicial de propiedad y dispuso el sobreseimiento.<sup>69</sup>

- La pendencia de un juicio penal por violación de propiedad no puede tener ninguna influencia sobre un proceso ante el Tribunal de Tierras, que es el único competente para decidir sobre el derecho de propiedad de un terreno registrado.<sup>70</sup>
- No se configura este delito cuando se penetra al consultorio del médico arrendatario y se extraen todas sus cosas, con un posterior cambio de cerradura, debido a las condiciones del contrato para ocupar el inmueble.<sup>71</sup>
- El desalojo de un ocupante ilegal dentro de los terrenos del Zoológico Nacional fue realizado por la Dirección General de Bienes Nacionales, por lo que no puede imputarse el delito de violación de propiedad a cargo de la institución arrendataria de este parque.<sup>72</sup>

#### **6.4.1 Sentencia 174-14 del Tribunal Constitucional.**<sup>73</sup>

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

---

<sup>69</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 1049**. Año 152º

<sup>70</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 1050**. Año 386º

<sup>71</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 1062**. Año 433º

<sup>72</sup> Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 1065**. Año 427º

<sup>73</sup> TC de Rep. Dom. Anula decreto condicionó formas de desalojo en inquilinos [Anuncio publicitario]. Consultado electrónicamente en: <http://dominican-real-estate-ads.com/bienes-raices-inmuebles-dominicanos-anuncios.com/El-Tribunal-Constitucional-de-Republica-Dominicana-anula-decreto-condicion-formas-desalojo-de-inquilino-art44.html>

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.

**Norma atacada:**

El artículo 3 del decreto 4807 declarado inconstitucional establece lo siguiente: “Queda prohibido el desahucio del inquilino de un inmueble por persecución del propietario, salvo que se haya ordenado la resiliación (dejar sin efecto por mutuo consentimiento) 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”.

También contemplaba en la parte final de ese artículo que el control de alquileres de casas y desahucio autorizará el desalojo “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”.

#### **6.4.2 Sentencia Suprema Corte de Justicia en atribuciones de Tribunal Constitucional<sup>74</sup>**

La Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia declaró de oficio la inconstitucionalidad del artículo 3 del decreto 4807, que rige las relaciones contractuales de los propietarios de casas e inquilinos, en cuanto a la prohibición de fijar un término al contrato de arrendamiento.

El tribunal reafirmó su criterio de que el hecho de que haya llegado a término el contrato de alquiler, no significa que ese acontecimiento sea causal para impetrar la rescisión del convenio.

Considera que el artículo 3, que data de 1959, ante el auge que se evidencia en favor de la constitucionalización de todo el ordenamiento, que demanda preservar el principio de la supremacía constitucional, se hace necesario la revisión de la referida disposición, que suplantó la disposición 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".

La SCJ precisó que vale destacar que el indicado decreto fue emitido al amparo y en cumplimiento de la Ley No. 2700, del 18 de enero de 1951, sobre medidas de emergencias, ratificada por la Ley No. 5112, del 23 de abril de 1959, por medio de las cuales fue declarado la existencia de un estado de emergencia nacional, que permitió al Poder Ejecutivo disponer por decreto todas las providencias que hubo de estimar necesarias para garantizar, entre otras, la seguridad interna.

---

<sup>74</sup> "SCJ anula prohibición a término de contratos de alquileres" [Artículo Periódico El Diario Libre – versión digital]



Consideraba que esto permitió al alto tribunal expresar, en armonía con aquella situación de emergencia, que la finalidad perseguida por el referido decreto al limitar los poderes de los propietarios en relación con los contratos de alquiler, había sido conjurar en parte el problema social de la vivienda, facilitando y garantizando a los inquilinos que pagan el importe del arrendamiento, la estabilidad de sus contratos.

Es de criterio que es un hecho innegable y ostensible que desde la fecha en que fue emitido el citado decreto a esta parte, el país ha experimentado, en el orden habitacional, un cambio sustancial que se observa en una apreciable disminución del negocio de "casas de alquiler", "al punto de que la figura del "casero" ha prácticamente desaparecido, 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".

## **CAPÍTULO VII**

# **LA SEGURIDAD JURÍDICA COMO ASPECTO PROPICIADOR PARA LA INVERSIÓN EN VIVIENDA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA. REALIDAD SOCIAL**

El derecho garantiza a la persona humana en su universalidad, tanto el ser espiritual (los derechos de la personalidad), como el ser carnal<sup>75</sup>. “No me toquéis”, frase que Cristo pronunció al salir del sepulcro. Es utilizada por el derecho francés para sintetizar la inviolabilidad del cuerpo humano. Se reconoce el carácter sagrado del cuerpo humano, al menos en nuestra cultura. La obligación de la seguridad puede recaer tanto sobre las personas como sus bienes.

Aun las partes no hayan previsto la obligación de seguridad, no quiere decir que sea inexistente jurídicamente, ya que las convenciones obligan, no solo a lo que se expresa en ellos, sino también a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley dan a la obligación según su naturaleza<sup>76</sup>. El juez es el instrumento judicial llamado a interpretar y extraer tales obligaciones con respecto a los componentes judiciales señalados por la ley.

Las obligaciones de seguridad no están sujetas a un parámetro uniforme y preciso, sino que la jurisprudencia se ha encargado de ir las descubriendo, ya sea en razón de existencia de un local o de un recinto, más o menos dependientes de los poderes del deudor (caso de los parqueos); incluso cuando se trate de un contrato de adhesión, incide en que los jueces impongan su obligación de seguridad.

El Dr. Jorge Subero Isa<sup>77</sup>, en su obra sobre “Tratado Práctico de Responsabilidad Civil Dominicana”. Pág. 36 y 122, dice que “ya los tribunales han interpretando la voluntad de los contratantes incluyen en los contratos cláusulas accesorias que las partes más fuertes no aceptarían, pero que beneficia a la parte más débil.

---

<sup>75</sup> Noli me Tangere “No me toquéis” frase que Cristo pronunció al salir del sepulcro.

<sup>76</sup> Ver artículo 1315 del Código Civil.

<sup>77</sup> Jorge Subero Isa. 3era Edición. Moca. Editora Dails 1996.

Para probar la obligación de seguridad, solo es necesario buscar si la seguridad es uno de los contratantes, tiene un lazo con las obligaciones principales que el contrato impone al otro. Si el lazo existe, se puede admitir sin violentar el contrato, que la obligación de seguridad ha sido puesta por los contratantes a cargo de uno de ellos.

Sobre el aspecto propiciador para la inversión en vivienda en la República Dominicana; es muy relativo fuera del marco jurídico, porque hoy día las variables sociales son relacionadas con el llamado crecimiento económico en teoría, ya que los resultados económicos deben medirse en hechos palpables de bienestar social, poder adquisitivo de las cosas primordiales o básicos de la gente popular o de ingresos bajos, no en la cantidad de prosperidad ficticia que el pueblo dominicano tiene hoy, en sectores políticos.

En gobiernos anteriores, Ej. Primer y segundo periodo del Dr. Juaquin Balaquer, se desarrollaran planes sociales de vivienda en forma consecutiva y destinada y destinada dentro de un plan a favorecer sectores muy específicos, como barrios de Maestros, Apartamento de Obreros, proyectos de viviendas para militares, los que se desarrollaron tanto en la ciudad de Santo Domingo, como el interior. Pero también proyectos para la clase media y profesional. Como el millón y otros en Santo Domingo y Puerto Plata .Los conceptos de la seguridad de inversión en vivienda, dependen hoy del capital privado, del financiero externo y las tasas de cambio nacional.

La realidad social dominicana sigue bajo el prisma de lo político, el sector privado, se queja, que gobierno es su mayor competidor, ya que en vez de impulsar la vivienda en el sector privado y estimulador los financiamiento en proyectos especiales, le condiciona su crecimiento.

Tampoco el gobierno aumenta el control y la seguridad en las obligaciones de cumplimiento de una convivencia sana, organizada, segura y de respeto ciudadano, creando motivo que obligan al silencio, la limpieza y la competitividad barrial, buscando identidad con su habitad. Brazil y Chile

## **CAPÍTULO VIII**

# **INICIATIVAS DE REFORMA DEL RÉGIMEN DE ALQUILER EN REPÚBLICA DOMINICANA**

La legislación actual sobre alquiler de viviendas, establecimientos, locales y solares no edificados se encuentra dispersa en una multiplicidad de legislaciones , que tienen vacíos y contradicciones que generan un clima de inseguridad jurídica que ha afectado enormemente el derecho de propiedad y la oferta de bienes para alquiler, en una esfera contractual desequilibrada entre inquilinos y propietarios. Entre estas legislaciones se encuentran, entre otras disposiciones dispersas, las siguientes<sup>78</sup>:

- La Ley número 4314 de fecha 22 de Octubre de 1955, que regula la prestación y aplicación de los valores de inquilinato.
- El Decreto-Ley 4807 del 16 de Mayo de 1959 sobre Control de Alquileres y Desahucio, modificado por el Decreto no. 6943 del 22 de Junio de 1961.
- El Código Civil de la República Dominicana.
- La Ley Número 38 del 24 de Octubre de 1966, que establece tarifas de pago de alquileres de casas o apartamentos destinados a viviendas familiares.
- La Ley Número 1490 de fecha 26 de Julio de 1947, sobre Monte de Piedad, modificada por la Ley Número 2098 de fecha 1ro de Septiembre de 1949.
- Decreto No. 4900 de fecha 13 de Junio de 1959, sobre depósito en Monte Piedad.
- Decreto Número 428-89 de fecha 29 de Octubre de 1989, que autoriza una rebaja del 10% y suspende los desalojos.
- La Ley Número 6232 de fecha 25 de Febrero de 1963, que establece un Sistema de Planificación Urbana e introduce modificaciones a las instituciones municipales.

Por esta razón, durante varios años, diversos sectores de la sociedad dominicana han reclamado la necesidad imperante de la modificación de un marco legal vigente en materia de alquileres en el país por una gran variedad de problemas que se han presentado, dentro de los cuales podemos citar los siguientes:

---

<sup>78</sup> La Necesidad de Una Reforma del Régimen de Alquiler en La República Dominicana [Asociación Nacional de Jóvenes Empresarios. [7 de Mayo de 2011].

- Mala aplicación de la ley.
- Interminables procesos judiciales.
- Desalojos frustrantes de inquilinos infractores de la ley.
- Aplicación distorsionada e inadecuada del decreto 4807 de 1959.
- Inconstitucionalidad del artículo 3 del decreto 4807 de 1959, viola el derecho de propiedad establecido en el art. 51 de la Constitución Dominicana.
- Ambigüedad de la normativa vigente.
- Desequilibrio contractual en la aplicación del Decreto 4807 de 1959.
- Incumplimiento de los artículos 2 y artículos 9 de la ley 4314 de 1955, modificada por la ley 17-88 de 1988.
- Inhabilitación de la facultad de uso y goce de una propiedad por parte de su dueño.
- Incumplimiento contractual de las partes.

Dicho esto, entendemos que existe una necesidad razonable de reforma, por lo cual varios sectores han tomado la iniciativa al respecto. A continuación exponemos algunas de las propuestas:

### **6.1 La Propuesta del Banco Agrícola**

Al inicio del 2010, el Poder Ejecutivo, impulsado por el Banco Agrícola, sometió el Senado un Anteproyecto de Ley que se limitaba a modificar la Ley 4314 que regula la presentación y aplicación de los valores en el inquilinato y no daba respuesta a problemas fundamentales que se han originado a raíz de la aplicación inadecuada y distorsionada del Decreto-Ley 4807 sobre Control de Alquileres y Desahucio, del 16 de mayo del 1959 y de las otras leyes.

El Proyecto, actualmente ambiguo invadía la voluntad de las partes y la libertad de contratación de las mismas de establecer por su sólo consenso las condiciones sobre cuya base es pactado un contrato de alquiler, entre ellas, la posibilidad o no de pactar la exigencia de un depósito, sus modalidades de pago y su destino; la obligatoriedad de dar un depósito por cada año de contrato, elemento que iba a perjudicar las finanzas de los



inquilinos ; y el establecimiento de recargos excesivos que serían establecidos a favor del Banco Agrícola (y no del inquilino que es quien brinda su dinero como garantía). Asimismo, disponía la obligación a cargo de los prestadores de servicio de energía eléctrica, agua potable, teléfono y cable, de requerir la constancia de depósito para que dichas entidades pudieran brindar servicios básicos a los ciudadanos.

El referido Proyecto de Ley no presentaba una solución viable a los numerosos problemas relacionados con el inquilinato en nuestro país y venía a encarecer los costos transaccionales, sin brindar garantías específicas y plazos para la recuperación de los montos depositados en el citado banco, convirtiendo el alquiler en un impuesto confiscatorio prácticamente. Uno de los principales problemas de este proyecto perimido, era que el mismo tenía inconsistencias jurídicas que desvirtuaban la naturaleza del depósito como mecanismo de garantía de los propietarios que brindan su inmueble en alquiler.

## **6.2 Anteproyecto de Ley de Arrendamientos de Viviendas y Establecimientos Comerciales.**

El Anteproyecto de Ley de Arrendamientos de Viviendas y Establecimientos Comerciales, preparado en noviembre de 2010, surge como contrapropuesta del sector privado para tratar de resolver los problemas relacionados al inquilinato, en el marco de los procesos de discusión de la propuesta preparada por el Banco Agrícola.

Este Anteproyecto establece elementos comunes y diferenciados para los alquileres de viviendas y los destinados al comercio. Dicha iniciativa, que no ha sido sometida formalmente vía las cámaras legislativas, pretende lograr los siguientes objetivos:

- Actualizar a la realidad actual, la legislación en materia de arrendamiento de viviendas y establecimientos turísticos y comerciales;

- Dotar de referentes legales seguros, regulando los procesos más importantes del contrato de arrendamiento y garantizando el ejercicio efectivo del derecho de propiedad y de los derechos de los inquilinos;
- Establecer mecanismos más efectivos para los procesos de desalojo por incumplimiento, siempre garantizando el respeto a los derechos de las partes;
- Propiciar un verdadero clima de seguridad jurídica, que permita fomentar la inversión en viviendas para aumentar la calidad y cantidad de oferta inmobiliaria que permita a los ciudadanos acceder a viviendas dignas a un menor precio.

Este Anteproyecto derogaría las dispersas legislaciones existentes en el país en materia de alquiler y establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos que se destinen a vivienda y/o a establecimientos comerciales y turísticos, regulándolos adecuadamente.

Asimismo, el Anteproyecto conceptualiza las definiciones más importantes para una correcta y adecuada interpretación de las disposiciones contenidas en el Anteproyecto de Ley, e incluye un articulado en cuanto al contenido de los contratos de arrendamientos, el pago, el respeto de la llegada del término, las causas de extinción del contrato, los deberes, derechos y obligaciones de todas las partes envueltas en un contrato de arrendamiento, entre otros elementos.

Un aspecto novedoso es el cambio de la modalidad de depósito a tasa y la creación de la Unidad de Arrendamientos con asiento en el Banco Agrícola de la República Dominicana, a cuyo cargo estará el registro de los arrendamientos. El Registro del Contrato mediante el pago de una tasa, no solamente sirve como un mecanismo estadístico para formular políticas públicas, sino que brinda un acceso a las partes de mecanismos alternativos de solución de controversias, y herramientas más expeditas para hacer valer los derechos en caso de incumplimiento de las partes a las disposiciones de la ley y del contrato de arrendamiento que se encuentre registrado.

### **6.3 Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucio (Diputada de Dajabón).**

El pasado 8 de abril de 2011 se sometió “El Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucio” por la Diputada Severina Gil Carreras, de la Provincia Dajabón (PRD), el cual tiene aspectos positivos pues es un esfuerzo de integración de las legislaciones dispersas en materia de alquileres. No obstante, este Proyecto contiene aspectos que son críticos mencionar, y que ameritarían ser revisados.

Un aspecto altamente preocupante es que este Proyecto contiene los elementos más debatidos y que generaron mayores conflictos en el proceso de discusión en el Congreso de los puntos controvertidos del Proyecto del Banco Agrícola. Sobre el tema de los depósitos se mantiene la obligatoriedad de los depósitos en el Banco Agrícola, los cuales deberán ser depositados dentro de los 15 días de la entrada en vigencia del contrato, estableciendo un recargo de un 20% por cada mes de demora en el depósito en el Banco Agrícola, cuyo importe pasará a las arcas del Banco Agrícola. Asimismo, mantiene figuras anacrónicas como el Control de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios; dispone que para la contratación de servicios se debe presentar el contrato de alquiler debidamente registrado en el Banco Agrícola, así como la presentación ante la DGII; permite un reajuste de precio anual a 5%; establece la retroactividad para el pago de los depósitos en el Banco Agrícola, en un plazo de 60 días, entre otras.

La Asociación Nacional de Jóvenes Empresarios entienden que la propuesta preparada por el Sector Privado titulada “Anteproyecto de ley de Arrendamientos de Viviendas y Establecimientos Comerciales”, constituye la propuesta más integral, equilibrada y completa, por lo que consideran debe ser ampliamente ponderada.

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

## CONCLUSIÓN

Una vez realizada nuestra investigación, hemos podido visualizar, estudiar y analizar todas las normativas legales establecidas en el régimen de alquiler de la República Dominicana, habiendo comprobado la imperante necesidad de reformar nuestro marco legal en materia de alquileres, de manera que podamos contar con una legislación moderna y equilibrada, que pueda garantizar la seguridad jurídica de inversión del propietario en las viviendas y establecimientos comerciales del país, ya que de esta forma se estaría fomentando la creación de nuevos empleos para la construcción de nuevas viviendas o proyectos.

Por lo cual, queda demostrado que la necesidad de dicha reforma va más allá de una relación propietario – inquilino, sino que afectaría la economía de todo el país.

Es de suma importancia ponderar cuidadosamente cada una de las propuestas de reforma ya existentes, de manera que verdaderamente se pueda garantizar el objetivo perseguido con la misma. Con el fin de que cualquier propuesta que no busque actualizar y mejorar la legislación actual, en cuanto a dejar claros los deberes y derechos de cada una de las partes involucradas en la convención o contrato de alquiler, sea descartada. De esta forma se estaría garantizando el derecho de propiedad del propietario, y a su vez el acceso a la vivienda a aquellos que no tienen un capital para comprar, por lo cual, deben alquilar, convirtiéndose en inquilinos.

De esta forma, tenemos a bien realizar respetuosamente a las autoridades encargadas de legislar, las sugerencias encontradas en la sección siguiente: “Recomendaciones”.

## **RECOMENDACIONES**

Es una realidad que el Estado ha querido buscar la tranquilidad, transparencia de un sector determinado; por esto nacen las leyes, para regular la vida en sociedad, para que el ser humano no ande sin límites, y así se deja ver el régimen de alquileres dominicanos y sus respectivas leyes y decreto en lo relativo al decreto 4807 de 1959. Es por ello que en nuestra legislación sobre alquileres, queremos recomendar lo siguiente:

- 1- Modificación 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 garantizar los derechos de los inquilinos.
- 5- Establecer mecanismos más efectivos para el desalojo del inquilino, por incumplimiento de pago.
- 6- Garantizar el respeto de los derechos de las partes.
- 7- Garantizar mejor seguridad jurídica, para que así aumente la inversión de viviendas y la oferta inmobiliaria; y producto del mismo el ciudadano puede acceder viviendas con un mejor precio.

- 8- Derogar las diversas legislaciones existentes en materia de alquiler, y solo usar una ley.
- 9- Crear un articulado con el contenido de los contratos de locación o comúnmente llamados como arrendamientos.
- 10- Hacer un cambio a la modalidad de la tasa de depósito.
- 11- Crear un organismo que se encarga de registrar los arrendamientos. Creación de una unidad o institución.
- 12- Derogar el artículo 3 del decreto 4807 de 1959. Como ya fue dictado, mediante sentencia 174-14.
- 13- Hacer cumplir el Art.2 del decreto 4807 de 1959. Ya que algunas veces, no se encuentra estipulado en el contrato el aumento de la casa después del año, sino que se aplica el aumento sin el consentimiento del inquilino.
- 14- A Control de Alquileres de Casas y Desahucios, a seguir cumpliendo como institución de control lo que es de su competencia y tratar de optimizar la asistencia suministrada a los que se sirven de la institución.
- 15- Al Congreso de la República Dominicana va nuestro mensaje y nuestra recomendación, así como a cada uno de sus miembros: Senadores y Diputados, toda vez que sabemos que el marco jurídico de alquileres debe ser reformado, de una manera equilibrada que favorezca tanto al inquilino como propietario, en donde se vea la participación hasta del sector inmobiliario.

## **REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**



- **Doctrina**

- Dominguez del Río, Alfredo.- “*El contrato de arrendamiento y su proyección en juicio*”. México, Porrúa, 1978
- ORGAZ, Arturo.- “*Diccionario de Derecho y Ciencias Sociales*”, Ed. Assandri, Córdoba, 1961, p. 120
- Mazeaud, Henri P. et al. “*Lecciones de Derecho Civil 7*”: Ediciones Jurídicas Europa-América
- Osoria, Manuel. “*Diccionario de Ciencias Jurídicas, Económicas y Sociales*”, p. 810.
- Petit, Eugene. “*Tratado Elemental de Derecho Romano*”. Mc Graw Hill (1996), p. 228.
- Morán Martín, Remedios. “*Los derechos sobre las cosas (I). El derecho de propiedad y derecho de posesión*”. Historia del Derecho Privado, Penal y Procesal. Tomo I. Parte teórica. Editorial Universitas. ISBN 84-7991-143-3. Texto « año 2002 ».
- Rodríguez Piñeres, Eduardo (1973). “*Derecho usual*” (16ª edición). Bogotá: Temis, pág. 70
- Carrillo de Albornoz, Antonio Ortega.- “*Derecho Privado Romano*”- S. A. Promotora Cultural Malagueña, págs. 228-229.
- Droit Civil (Les obligations) 4ta Edition. Paris, Dalloz, 1986. Pagina 51.
- Carbonnier, Jean. “*Droit Civil*”. Paris. Presses Universitaires de Frouse. 1982. Pag. 62
- “*Solucion a la Clausulas de Responsabilidad en los parqueos privados a traves de la teoria civilista: el caso dominicano*”, Dr. Americo Moreta Bello.
- Henri, Jean y Leon Mazeaud. Parte II. Vol I. Pag. 28-35
- Jean Pascal Chozal. “*En Treorie de la Cause Et Justice Contractuelle la Praps de L’ arret Chronopost.*”

- **Artículos, Boletines, Revistas y Trabajos de Grado.**

- Sánchez Abreu, Sonia Justina.- República Dominicana. *“Análisis Jurídico de l Arrendamiento Urbano en la República Dominicana y sus Consecuencias Legales”*.p.5 (UNPHU – 1992).
- Franceschini, Carlos.- República Dominicana. Secretaría de Estado de Agricultura, Industria y Trabajo. *“Derecho de Propiedad del Predio Rural – Problemas Sociales”*. P.3 (Revista de Agricultura – 1941).
- Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 720.** Año 2794°
- Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 1063.** Año 691°
- Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 1064.** Año 227°
- Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 722.** Año 143°
- Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 739.** Año 1503°
- Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 740.** Año 1661°
- Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana. **Boletín Judicial No. 741.** Año 2000°
- 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.
- S.C.J. 25 de Enero 1939. Boletin Judicial 342. Pag. 10-13 y Boeitin Judicial del 20 de diciembre 1951. Pag. 1799-1818.

- **Páginas Web.**

- “*Propietario*”. The Free Dictionary [Diccionario en línea] (s.f.s.f.). Consultado electrónicamente en: <http://es.thefreedictionary.com/propietario> [07 de Enero de 2015, 1:15 p.m.]
- “*Reestructuración y Expansión*”. Bagrícola [Página Web del Banco Agrícola de la República Dominicana] (s.f.s.f.). Consultado electrónicamente en: <http://www.bagricola.gob.do/iquienes-somos/49-reestructuracion-y-expansion.html> [13 de Enero de 2015, 8:15 p.m.]
- “*¿Quiénes somos?*”. Dirección General de Catastro Nacional [Página Web]. (s.f.s.f.) Consultado electrónicamente en: <http://www.catastro.gob.do/sobre-nosotros/-quienes-somos/> [13 de Enero de 2015, 9:00 p.m.]
- “*Inquilino*”. WordReference [Diccionario en línea] (s.f.s.f.). Consultado electrónicamente en: <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.]

- **Jurisprudencia**

- Sentencia de Tutela nº 174/14 de Corte Constitucional, 25 de Marzo de 2014.
- Sentencia de la Suprema Corte de Justicia en atribuciones constitucionales, 3 de diciembre de 2008.

- **Leyes**

- Código Civil Dominicano, artículo 544.
- República Dominicana [Leyes] Ley No. 5869 de 1962, sobre Violación de Propiedad. Publicada en la Gaceta Oficial 8651.16.
- República Dominicana [Leyes] Ley No. 191 del 1964, que establece la ejecución provisional del desalojo. Publicada en la Gaceta Oficial 8843.30
- República Dominicana [Leyes] Ley No. 234 de 1964, que ordena la confiscación de las mejoras levantadas por el intruso. Publicada en la Gaceta Oficial 8855.16

- **Hemeroteca (Periódicos).**

- El Diario Libre – versión digital “SCJ anula prohibición a término de contratos de alquileres” . República Dominicana [2008].

## **ANEXOS**