

Ley 85-25
SOBRE ALQUILERES DE BIENES INMUEBLES Y DESAHUCIOS
EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República

Ley núm. 85-25

Considerando primero: Que la República Dominicana como Estado Social y Democrático de Derecho, necesita una legislación sobre alquileres de inmuebles y desahucios que garantice los derechos de las personas y que responda a la realidad social y económica que vive la sociedad como consecuencia de los cambios que se han producido en la oferta y la demanda de inmuebles en las últimas décadas;

Considerando segundo: Que es necesario estimular la incrementación efectiva de la inversión inmobiliaria pública y privada, nacional y extranjera, con el propósito de contribuir con la erradicación del déficit habitacional de la República Dominicana, mediante el desarrollo de proyectos inmobiliarios sostenibles de construcción de inmuebles para alquileres, para uso de viviendas, para el comercio o para actividades sin fines de lucro;

Considerando tercero: Que al Estado, en su rol de auspiciador de la promoción, fomento e incentivo de la actividad empresarial y de la iniciativa económica popular, le corresponde implementar políticas públicas, en función de los ejes de desarrollo de infraestructura que faciliten la construcción, ofreciendo una señal clara de estímulo basada en la creación de un marco normativo moderno que garantice la seguridad jurídica y propicie un mayor acceso de la población a los inmuebles destinados al alquiler;

Considerando cuarto: Que la construcción de viviendas constituye un componente propio del desarrollo humano que facilita la oferta y acceso a las unidades habitacionales y reproduce estándares de inclusión social, dentro de un contexto socioeconómico global de políticas públicas reales que permiten una cohesión social, desde una perspectiva institucional;

Considerando quinto: Que en el ordenamiento jurídico dominicano no existe hasta la fecha, una norma con fuerza de ley que incluya específicamente los inmuebles destinados al comercio ni al fondo generado por la actividad sostenida, por lo que también resulta justo y razonable garantizar la estabilidad jurídica de inmuebles para fines comerciales o para actividades sin fines de lucro, evitando desahucios arbitrarios y promoviendo así un clima favorable para el emprendimiento, el comercio local, la promoción del bien social y la inversión de espacios en alquiler;

Considerando sexto: Que la legislación en materia de alquiler de bienes inmuebles se encuentra dispersa, contiene aspectos obsoletos y no ofrece garantía en cuanto a la tutela real y efectiva del Derecho, por lo que es necesaria la actualización y concentración de toda la reglamentación sobre esta materia en un único texto;

Considerando séptimo: Que es impostergable que se establezca un marco normativo que proteja los derechos de los inquilinos o arrendatarios y los propietarios o arrendadores de inmuebles destinados al alquiler, en consonancia con el pleno respeto de los principios rectores de la equidad y la libre expresión de la autonomía de la voluntad de las partes que

rijan la relación contractual, desde la perspectiva de una sociedad democrática que garantice los derechos humanos de todos los agentes que intervienen en el alquiler tanto para vivienda, como para el comercio o para actividad sin fines de lucro.

Vista: La Constitución de la República;

Visto: El Decreto-Ley núm.2213, del 17 de abril de 1884, del C. N. sancionando el Código Civil de la República;

Visto: El Decreto-Ley núm.2214, del 17 de abril de 1884, del C. N. sancionando el Código de Procedimiento Civil de la República;

Vista: La Ley núm.4314, del 22 de octubre de 1955, que regula la prestación, aplicación y devaluación de los valores exigidos en los depósitos por los dueños de casas a sus inquilinos, modificada por la Ley núm.17-88, del 5 de febrero de 1988;

Vista: La Ley núm.481, del 7 de marzo de 1973, de Incentivo a la Industria de la Construcción;

Vista: La Ley núm.8-90, del 15 de enero de 1990, sobre el Fomento de Zonas Francas;

Vista: La Ley núm.489-08, del 19 de diciembre de 2008, sobre Arbitraje Comercial;

Vista: La Ley Orgánica del Ministerio Público núm.133-11, del 7 de junio de 2011, modificada por la Ley Orgánica de la Policía Nacional, núm.590- 16, de fecha 15 de julio de 2016;

Vista: La Ley Orgánica de la Policía Nacional, núm.590-16, del 15 de julio de 2016;

Vista: La Ley núm.396-19, del 26 de septiembre de 2019, que regula el otorgamiento de la fuerza pública para llevar a cabo las medidas conservatorias y ejecutorias;

Vista: La Ley núm.160-21, del 1.o agosto de 2021, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED);

Vista: La Ley núm.339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial;

Visto: El Decreto núm.4807, del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios.

Vista: La sentencia núm.TC/0174/14, del 11 de agosto de 2014, del Tribunal Constitucional Dominicano;

Vista: La sentencia núm.TC/0208/21, del 19 de julio de 2021, del Tribunal Constitucional Dominicano;

Vista: La sentencia núm.TC/0469/21, del 7 de diciembre de 2021, del Tribunal Constitucional Dominicano.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY: CAPÍTULO I DEL OBJETO Y DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto. La presente ley tiene por objeto regular las relaciones, condiciones y obligaciones jurídicas que se originen en el alquiler de bienes inmuebles destinados a la vivienda, al comercio o actividades sin fines de lucro.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. Esta ley es de aplicación general en todo el territorio nacional y rige para los contratos de alquiler, con las excepciones siguientes:

- 1) Las fincas rurales;
- 2) Las pensiones y hospedajes;

- 3) Los parques o empresas de zonas francas que operan bajo la ley vigente;
- 4) Los alquileres de inmuebles con fines turísticos o recreativos, cuya duración sea no mayor de noventa días;
- 5) Los bienes del Estado dados en alquiler o arrendamiento;
- 6) Cualquier actividad comercial regida por ley especial.

CAPÍTULO II

DEL CONTRATO DE ALQUILER Y EL DESTINO DEL INMUEBLE

Artículo 3.- Contrato de alquiler. El contrato de alquiler es el acto mediante el cual las partes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso y goce temporal de un bien inmueble, y la otra, a pagar un precio cierto y determinado. Quien cede el uso y goce del bien inmueble se denomina propietario o arrendador, y el que paga el precio, inquilino o arrendatario. El precio se denomina alquiler o renta.

Párrafo I.- Cualquiera de las dos partes puede hacerse representar mediante poder especial.

Párrafo II.- Igualmente las partes contratantes podrán convenir la reserva de adquisición y plazo para opción de compra del inmueble cedido en usufructo, tanto para vivienda como para otro fin regulado por la presente ley.

Párrafo III.- En el caso de alquileres para fines comerciales o con asociaciones sin fines de lucro, las partes podrán convenir una cláusula que les permita optar por la vía arbitral para dirimir sus conflictos, la cual deberá estar de forma expresa y por escrito en el contrato de arrendamiento. Esta deberá cumplir con los requisitos de la ley de arbitraje comercial vigente.

Artículo 4.- Destino del inmueble. El destino o uso del inmueble objeto de alquiler será para fines de vivienda, comercio o actividad sin fines de lucro y estará expresado en el contrato de alquiler.

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

Párrafo II.- El cambio de destino del inmueble que el propietario no haya autorizado de manera expresa, aunque no le cause perjuicio, le faculta para invocar la rescisión del contrato.

CAPÍTULO III

DEL CONTENIDO, RENTA, PAGO DE GASTOS LEGALES, REAJUSTE DE PRECIO Y PLAZO DEL CONTRATO DE ALQUILER

Artículo 5.- Contenido del contrato. Los contratos de alquiler contendrán, por lo menos, las estipulaciones siguientes:

- 1) Generales de las partes o de sus representantes legales debidamente apoderados;
- 2) Dirección y precisión exacta del inmueble objeto del contrato;
- 3) Descripción detallada del inmueble y sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al alquiler y el estado de conservación de los bienes;
- 4) Descripción individualizada de los muebles, si los hubiere, que las partes convengan incluir en el contrato, con sus características, numeración, estado de conservación y cualquier otro signo útil para identificarlos;

- 5) Mención expresa del destino o uso específico al que se dedicará el inmueble alquilado;
- 6) Monto del precio del alquiler, así como la fecha, el lugar y la forma de pago;
- 7) Fecha de término del contrato de alquiler;
- 8) Domicilio de elección que las partes señalan para las notificaciones;
- 9) Fecha del contrato.

Párrafo I.- El propietario o arrendador se reserva el derecho de requerir del inquilino o arrendatario la acreditación de un fiador solidario, quien, a falta del inquilino o arrendatario, asume todas las obligaciones del contrato frente al propietario o arrendador.

Párrafo II.- En caso de tácita reconducción, las obligaciones del fiador solidario se prolongan hasta la entrega del inmueble al propietario, salvo que este haya comunicado el término del contrato en el tiempo acordado.

Artículo 6.- Determinación de la renta. La renta será la que estipulen las partes. El pago de la renta será por períodos de un mes, salvo pacto en contrario.

Párrafo.- Es obligación del propietario o arrendador entregar al inquilino o arrendatario recibo de pago por las sumas recibidas, salvo que se haya pactado utilizar otra modalidad y medios para acreditar el cumplimiento efectivo de la obligación.

Artículo 7.- Pago de comisión por corretaje. El pago de comisión por corretaje será por cuenta de quien lo contrate. Toda publicación u oferta en alquiler de un inmueble se reputa que ha sido ordenada o contratada por su propietario.

Párrafo.- Los gastos legales en ocasión del contrato de renta o alquiler, serán en partes iguales por cuenta del propietario o arrendador o su representante y el inquilino o arrendatario o su representante.

Artículo 8.- Reajuste del precio de alquiler. El reajuste del precio de alquiler del inmueble estará sujeto al acuerdo entre las partes.

Párrafo.- En el caso de que el inmueble esté destinado a vivienda y el reajuste no se haya acordado expresamente, este no podrá exceder del diez por ciento (10%) del monto de la renta.

Artículo 9.- Plazo de alquiler. El plazo de alquiler será determinado por las partes. Este plazo se estipulará en el contrato y se prorrogará de forma automática cuando las partes no hayan manifestado su voluntad de no renovarlo. En el contrato verbal de vivienda, se presume que el plazo de alquiler es de al menos un año y, para inmuebles destinados a comercio o actividad sin fines de lucro, de dos años.

Párrafo I.- Al término del plazo fijado en el contrato, las partes podrán acordar un plazo para su renovación.

Párrafo II.- En caso de prórroga del contrato por tácita reconducción, se reputa que las partes mantienen las mismas condiciones y obligaciones contractuales pactadas, y por el mismo periodo.

CAPÍTULO IV

DE LAS CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Artículo 10.- Causas de terminación del contrato. El contrato de alquiler de inmuebles se podrá dar por terminado por una de las causas siguientes:

- 1) Por mutuo acuerdo entre las partes;

- 2) Por la llegada del término convenido, previa denuncia de una de las partes;
- 3) Por la pérdida del inmueble alquilado por caso fortuito o causa de fuerza mayor que destruya o haga inhabitable el inmueble;
- 4) Por el incumplimiento de pago y demás obligaciones derivadas del contrato de alquiler;
- 5) Cuando el bien alquilado se utilice para un uso ilícito.

Párrafo.- Cuando la terminación del contrato se produzca por la destrucción, inhabilitación u otra causa, subsistirán las deudas y créditos que se hayan generado hasta el momento de la pérdida del inmueble alquilado, y su liquidación será responsabilidad de quien corresponda.

Artículo 11.- Fallecimiento del inquilino o arrendatario. En caso de muerte del inquilino o arrendatario, siempre que se garantice al propietario el pago del precio del alquiler, pueden subrogarse de pleno derecho hasta la vigencia del contrato en el orden de prelación siguiente:

- 1) El cónyuge del inquilino que al momento de su muerte viviera en el inmueble con él;
- 2) La persona que haya mantenido con el inquilino una relación marital de hecho;
- 3) Los ascendientes y descendientes del inquilino que hayan convivido habitualmente con él en el inmueble alquilado.

Párrafo.- Si en un plazo de treinta días, a partir del fallecimiento del inquilino, ninguna de las personas enumeradas en el presente artículo, manifieste por escrito su interés de subrogarse o asumir la responsabilidad hasta la llegada del término, el contrato quedará rescindido de pleno derecho y el propietario podrá tomar posesión del inmueble sin ninguna formalidad. Los muebles y pertenencias del inquilino serán inventariados en presencia del juez de paz, quien autorizará su depósito donde corresponda. Las mismas condiciones del contrato prevalecen para el subrogado.

Artículo 12.- Abandono del inmueble. El hecho de que se abandone el inmueble alquilado no liberará al inquilino o arrendatario, ni al cónyuge, ni a quienes continúen habitando la vivienda en condición de inquilino, de las obligaciones contratadas.

Párrafo I.- En caso de que el inmueble fuere dejado abandonado y abierto con el riesgo de ser saqueado u ocupado por terceros su comprobación será realizada por un notario público, y mediante acta auténtica con tres testigos, tomará posesión el propietario del inmueble.

Párrafo II.- En caso de que el inmueble esté cerrado, la apertura de puertas, la comprobación y la entrega del inmueble al propietario o arrendador, queda a cargo del juez de paz, sin perjuicio de que el propietario o arrendador persiga el pago de los alquileres vencidos, si los hubiere.

Párrafo III.- Con el abandono del inmueble, una vez comprobado por el juez de paz o juez de primera instancia, según corresponda, se reputa que el contrato queda rescindido unilateralmente por el inquilino.

CAPÍTULO V

GARANTÍA DEL PAGO DE ALQUILERES Y LAS MEDIDAS CONSERVATORIAS

Artículo 13.- Garantía de obligaciones y pago de alquileres. El propietario o arrendador de inmueble destinado a vivienda podrá exigir al inquilino o arrendatario, como depósito, un monto no mayor de dos meses del precio del alquiler.

Párrafo.- En el caso de inmuebles destinados a comercio o actividad sin fines de lucro, la cuantía de los depósitos será acordada entre las partes.

Artículo 14.- Registro del contrato de alquiler. El propietario o arrendador o el inquilino o arrendatario, registrará el contrato de alquiler en la Oficina de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas del ayuntamiento del lugar donde esté radicado el inmueble, para fines de oponibilidad a terceros.

Artículo 15.- Depósito de garantía. La suma acordada como garantía, acompañada de una copia del contrato de alquiler, podrá ser depositada por el propietario o arrendador en la sucursal del Banco Agrícola o del Banco de Reservas-Múltiple de la República Dominicana, correspondiente al lugar de localización del inmueble, previo acuerdo entre las partes.

Párrafo I.- La entidad que reciba en depósito la suma dada en garantía, a través de su órgano supervisor y regulador, comunicará al Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) la existencia del contrato de alquiler para fines de control estadístico del déficit de viviendas.

Párrafo II.- La entidad bancaria que resulte depositarla de la suma dada en garantía por el inquilino, pagará un interés a una tasa similar a la establecida para las cuentas de ahorros que se acumulará anualmente al depósito, hasta tanto sea retirado.

Artículo 16.- Devolución de garantía. El propietario o arrendador, una vez expedido el recibo de descargo y recepción conforme del inmueble alquilado según las condiciones estipuladas en el contrato, devolverá o autorizará por escrito al inquilino o arrendatario sin más trámite a retirar la suma dada en garantía en la entidad bancaria donde se hayan realizado los depósitos.

Párrafo.- En caso de que el propietario o arrendador constate que el inmueble no ha sido entregado en las condiciones estipuladas en el contrato, podrá retener parcial o totalmente la suma dada en garantía, debiendo comunicar al inquilino por escrito, dentro de un plazo no mayor de cinco días calendario contados desde la recepción del inmueble, los motivos de la retención, acompañados de evidencias objetivas como: fotografías, cotizaciones y presupuestos de la reparación a realizar.

Si el inquilino no estuviere de acuerdo con la retención, podrá acudir ante el juez de paz correspondiente, conforme al artículo 18 de la presente ley.

Artículo 17.- Medida conservatoria. El propietario o arrendador, amparado en el contrato de alquiler y acompañado de un acto de intimación puede trabar embargo retentivo para garantizar el cobro de las sumas adeudadas por falta de pago del precio del alquiler o cualquier otra obligación derivada del contrato; sin perjuicio del derecho a solicitar otras medidas conservatorias al juez de paz.

Párrafo.- El inquilino o arrendatario tiene el mismo derecho, bajo las mismas formalidades, a trabar las medidas conservatorias indicadas para la devolución de las sumas entregadas por concepto de los depósitos de alquiler que el propietario o arrendador.

Artículo 18.- Conflictos por los depósitos o garantías. Las dificultades que se originen por la devolución de sumas de los depósitos o garantías serán resueltas por los juzgados de paz, en los casos de alquileres de viviendas, y en el tribunal de primera instancia, en los casos de comercio y entidades sin fines de lucro, de la jurisdicción a la cual corresponda el inmueble.

Párrafo. - En los casos de los contratos comerciales o con entidades sin fines de lucro, en los que las partes hayan convenido una cláusula arbitral para dirimir sus conflictos, según se establece en el artículo 3, párrafo III, estas, en los casos señalados por este artículo, podrán decidir resolver sus diferencias por la vía arbitral.

CAPÍTULO VI

DE LAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO O ARRENDADOR, REPARACIONES, OFERTAS Y PROHIBICIONES

Artículo 19.- Obligaciones del propietario o arrendador. El propietario o arrendador de un inmueble destinado a alquilar está en la obligación de entregar al inquilino o arrendatario el inmueble objeto del alquiler con sus instalaciones en buen estado, en condiciones de ser habitado, conforme a las especificaciones establecidas en el contrato. Asimismo, están en la obligación de:

- 1) Garantizar la legitimidad de su derecho y el uso y goce pacífico del inmueble por todo el tiempo del contrato;
- 2) Entregar al inquilino el inmueble objeto del alquiler con sus instalaciones, servicios básicos, accesorios, muebles en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, según el contrato; excepto si en el contrato, el inquilino asume la obligación de restaurar el inmueble en mal estado;
- 3) No perturbar de hecho al inquilino, tampoco estorbar de manera alguna el uso y goce del inmueble alquilado, salvo a lo establecido en el artículo 20 de la presente ley, relativo a las reparaciones necesarias;
- 4) Las demás obligaciones establecidas en esta ley o convenidas en el contrato.

Artículo 20.- Reparaciones necesarias. El propietario o arrendador está obligado a realizar las reparaciones de mantenimiento necesarias, a fin de conservar el inmueble en buen estado para el uso que ha sido acordado, sin derecho a elevar la renta durante el periodo en curso de la vigencia del contrato por motivo de las reparaciones.

Párrafo I.- El inquilino o arrendatario está en la obligación de comunicar al propietario la necesidad de efectuar las reparaciones a las que se refiere este artículo.

Párrafo II.- Cuando el inquilino o arrendatario se vea obligado a desocupar el inmueble debido a reparaciones necesarias, quedará suspendida la obligación de pago a cargo de este, mientras se realicen las reparaciones.

Párrafo III.- Una vez el propietario o arrendador concluya las reparaciones, pondrá nuevamente el inmueble a disposición del inquilino, quien reanudará su obligación de pago del alquiler y prorrogará el término del contrato por el mismo tiempo que duraron las reparaciones.

Artículo 21.- Rescisión por destrucción del inmueble alquilado. Queda rescindido de pleno derecho el contrato de alquiler, cuando por caso fortuito o de fuerza mayor resulta destruido en su totalidad el inmueble alquilado. Si la destrucción es parcial, el inquilino o

arrendatario puede, según las circunstancias, pedir una disminución en el precio del alquiler, o aún la rescisión del contrato de alquiler.

Artículo 22.- Oferta pública de alquileres. Los avisos de prensa o de cualquier otro medio de publicidad, a través de los cuales se ofrezcan inmuebles en alquiler, tendrán carácter de oferta pública.

Párrafo.- Queda prohibida cualquier tipo de publicidad que establezca condiciones o limitaciones discriminatorias.

Artículo 23.- Cambio de propietario del inmueble. Si durante la relación de inquilinato, por cualquier causa, el inmueble alquilado pasare a ser propiedad de una persona distinta al propietario o arrendador original, el nuevo propietario o arrendador estará obligado a respetar

la relación contractual en los mismos términos pactados, y las acciones relativas a la terminación del alquiler sobre el inmueble solo podrán tramitarse conforme a las disposiciones contenidas en la presente ley.

Párrafo.- Sin embargo, el nuevo propietario del bien inmueble, al término del contrato existente, conserva el derecho de renovar o no el contrato al inquilino o arrendatario existente.

CAPÍTULO VII

DE LAS OBLIGACIONES DEL INQUILINO O ARRENDATARIO, USO Y AVISO DE DETERIORO DEL INMUEBLE ALQUILADO

Artículo 24.- Obligaciones del inquilino o arrendatario. Son obligaciones de los inquilinos o arrendatarios:

- 1) Pagar el precio del alquiler en la fecha convenida;
- 2) Dar al inmueble alquilado el uso convenido en el contrato;
- 3) Conservar el inmueble en buen estado;
- 4) Realizar, por su propia cuenta, las reparaciones que se originen por daños causados mediante el uso o disfrute del inmueble por sí mismo o sus dependientes;
- 5) No realizar modificaciones que alteren la distribución del inmueble, sin autorización del propietario o arrendador;
- 6) Restituir el inmueble al propietario o arrendador, representante o causahabiente al término del contrato en las mismas condiciones que fue entregado y recibido;
- 7) Acatar las disposiciones legales o reglamentarias aplicables al uso del inmueble o la actividad a la que se destina;
- 8) Participar con derecho a voz en las reuniones y asambleas, así como acatar y cumplir las disposiciones del reglamento, en caso de formar parte de un condominio;
- 9) Las demás que se indican en esta ley y el contrato de alquiler.

Artículo 25.- Prohibición de subalquilar. El inquilino o arrendatario no podrá subalquilar el inmueble alquilado sin la autorización expresa y escrita del propietario o arrendador. Tampoco podrá cederlo a título gratuito o por simple tolerancia. En caso de violación, el propietario o arrendador podrá invocar la terminación del contrato sin ninguna formalidad.

Artículo 26.- Uso del inmueble. El inquilino o arrendatario se limitará al uso, goce y destino del inmueble según lo estipulado en el contrato, salvo autorización expresa y por escrito del propietario.

Artículo 27.- Deberes de aviso por el inquilino o arrendatario. El inquilino o arrendatario debe informar oportunamente al propietario de los vicios ocultos o defectos graves que descubra en el inmueble alquilado. Así como avisar toda usurpación o novedad dañosa por parte de terceros.

Párrafo.- Si, en algunos de los casos previstos en este artículo, el inquilino no avisa oportunamente al propietario o arrendador y se produce o se agrava el daño o la acción sobre el inmueble, este último podrá invocar la rescisión del contrato.

CAPÍTULO VIII

DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES

Artículo 28.- Juzgado de paz en atribuciones especiales de alquileres y desahucios. El juzgado de paz, en atribuciones especiales de alquileres y desahucios del lugar donde se encuentra el inmueble, conocerá en primer grado de todas las demandas que surjan de la violación del contrato de alquiler de viviendas.

Artículo 29.- Competencia accesoria. El juez de paz en atribuciones de alquileres y desahucios del lugar donde se encuentra el inmueble y que conozca de la demanda principal, también conocerá de la demanda en validez del embargo, desembargo, demanda en declaración afirmativa, validez de acta contentiva de reconocimiento de deuda, así como cualquier contestación que se suscitara en el curso del proceso.

CAPÍTULO IX

DEL PROCEDIMIENTO EN LAS DEMANDAS DERIVADAS DEL CONTRATO DE ALQUILER DE VIVIENDA

Artículo 30.- Intimación previa. El juzgado de paz conocerá de las demandas derivadas del contrato de alquiler de vivienda, previa intimación de cumplimiento de la obligación que corresponda a la otra parte, en un plazo no mayor de diez días calendario.

Párrafo I.- Vencido el plazo otorgado sin que la parte intimada haya obtemperado al requerimiento realizado, la parte intimante solicitará al juzgado de paz la fijación del día y la hora para conocer de la demanda, la cual será fijada en un plazo no mayor de diez días calendario a partir de la solicitud. La parte intimante o requirente notificará mediante el ministerio de alguacil a la contraparte, debiendo mediar un plazo no menor de tres días ni mayor de cinco días calendarios entre la fecha de notificación y la fecha de celebración de la audiencia.

Párrafo II.- Cuando la demanda derivada del contrato de alquiler de vivienda sea por falta de pago, el procedimiento a seguir por el tribunal será de carácter sumario y se decidirá en no más de dos audiencias salvo que, en el proceso de conocimiento de la demanda, el juez determine la necesidad de celebrar una tercera audiencia.

Artículo 31.- Demanda por la llegada del término. El juzgado de paz conocerá, además, de la demanda por la llegada del término, previa denuncia de la parte demandante, notificada por acto de alguacil.

Párrafo.- El plazo para la denuncia y solicitud de entrega voluntaria del inmueble alquilado, será de no menos de noventa días calendario entre la fecha de notificación y la llegada del término del contrato.

CAPÍTULO X

DE LA SENTENCIA

Artículo 32.- Sentencia. Es la decisión que dicta el juez luego de conocer de las demandas por incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de alquiler o de la llegada del término.

Párrafo I.- La sentencia que intervenga se reputa contradictoria.

Párrafo II.- En el caso de que las partes planteen incidentes el juez podrá acumularlo para fallarlo junto con lo principal, pero por disposiciones distintas.

Párrafo III.- Igualmente el juez podrá ordenar las medidas conservatorias que fueren necesarias respecto a los muebles que guarnecen en el inmueble alquilado.

Artículo 33.- Plazo para dictar sentencia. El plazo con el que cuenta el juez para dictar sentencia en materia de alquileres y desahucios es de treinta días calendario, a partir de que el expediente quede en estado de fallo.

Párrafo I.- Transcurrido el plazo indicado sin que el juez en primer grado o en grado de apelación dicte sentencia, la parte interesada está facultada, conforme al artículo 510 del Código de Procedimiento Civil, para solicitar al Consejo del Poder Judicial la autorización para demandar en responsabilidad civil por denegación de justicia al juez en falta, sin perjuicio de la sanción disciplinaria que se derive del incumplimiento de sus funciones.

Párrafo II.- En el mismo plazo y de forma exclusiva, el juez apoderado de lo principal conocerá, sin importar su naturaleza, de todas las contestaciones y de las demandas incidentales planteadas en el curso del proceso en ocasión de un contrato de alquiler.

Artículo 34.- Ejecutoriedad de la sentencia. La sentencia dictada en primer grado por el juez de paz o el juez de primera instancia, es ejecutoria no obstante cualquier recurso. Sin embargo, la parte sucumbiente podrá demandar la suspensión de la ejecución de la sentencia en referimiento ante el juez competente, con la condición de que se consigne en favor del propietario o arrendador, una suma en efectivo, equivalente al duplo de las condenaciones pronunciadas, previa existencia de un recurso de apelación.

Párrafo.- La consignación del duplo, solo aplica en la demanda de desalojo por falta de pago.

CAPÍTULO XI

DE LOS RECURSOS

Artículo 35.- Recursos. La sentencia dictada en primer grado podrá ser recurrida en oposición o apelación dentro de un plazo de quince días. Los plazos se computan a partir de la notificación de la sentencia.

Artículo 36.- Recurso de apelación. La sentencia dictada por el Juzgado de Paz en materia de alquileres y desahucios será recurrida en apelación, ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia correspondiente y la dictada, en primer grado, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia, ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación correspondiente.

Párrafo.- La sentencia dictada en grado de apelación por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia, para su ejecución, se beneficia del efecto de fuerza pública y ejecutoriedad provisional de la sentencia dictada por el Juez de Paz.

Artículo 37.- Carácter sumario. El recurso de apelación que conozca la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia o la Corte de Apelación, según sea el caso, será instruido sumariamente conforme al principio de celeridad.

Artículo 38.- Recurso de oposición. La sentencia pronunciada en defecto solo será susceptible del recurso de oposición cuando el demandado no haya sido citado a persona o si justifica que se ha encontrado en la imposibilidad de comparecer o de hacerse representar.

Artículo 39.- Recurso de Casación. Las sentencias en materia de cobro de alquileres y desahucios dictadas por el Juzgado de Primera Instancia en grado de apelación serán recurribles en casación, cuando se cumplan las condiciones establecidas en los numerales 3) y 4) del artículo 11 de la Ley núm.2-23 sobre Recurso de Casación.

CAPÍTULO XII

DE LA COMPETENCIA DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA

Artículo 40.- Competencia. El Juzgado de Primera Instancia del lugar de localización del inmueble, conocerá en primer grado de todas las demandas o contestaciones que surjan del contrato de alquiler de inmuebles destinados al comercio o actividad sin fines de lucro.

Párrafo I.- Igualmente conocerá, de forma accesorio, de la demanda en validez del embargo, desembargo, demanda en declaración afirmativa, validez de acta contentiva de reconocimiento de deuda, así como cualquier contestación que se produzca en el curso del proceso.

Párrafo II.- Si el inmueble, según el contrato de alquiler, se ha destinado para comercio o actividad sin fines de lucro, el plazo para la denuncia y solicitud de entrega voluntaria del inmueble alquilado, será de no menos de ciento ochenta días, entre la fecha de notificación y la llegada del término. El incumplimiento de esta condición hará inadmisibles las demandas en desahucio intentadas por el propietario.

Párrafo III.- Lo establecido en este artículo no es aplicable si las partes acuerdan la vía arbitral para dirimir sus conflictos, observando lo establecido en el artículo 3, párrafo III.

Artículo 41.- Procedimiento e intimación previa. El juzgado de primera instancia conocerá de las demandas derivadas del contrato de alquiler destinados a comercio o actividades sin fines de lucro, previa intimación de cumplimiento de la obligación que corresponda a la otra parte, en un plazo no mayor de diez días calendario.

Párrafo I.- Vencido el plazo otorgado sin que la parte intimada haya obtemperado al requerimiento realizado, la parte intimada solicitará al Juzgado de Primera Instancia de la ubicación del inmueble, la fijación del día y la hora para conocer de la demanda, la cual será fijada en un plazo no mayor de diez días calendario a partir de la solicitud. La parte intimada o requirente notificará mediante el ministerio de alguacil a la contraparte, debiendo mediar un plazo no menor de tres días ni mayor de cinco días calendarios entre la fecha de notificación y la fecha de celebración de la audiencia.

Párrafo II.- Cuando la demanda derivada del contrato de alquiler destinados a comercio o actividades sin fines de lucro sea por falta de pago, el procedimiento a seguir por el tribunal será de carácter sumario y se decidirá en no más de dos audiencias salvo que, en el proceso de conocimiento de la demanda, el juez determine la necesidad de celebrar una tercera audiencia.

Artículo 42.- Demanda por la llegada del término. El juzgado de Primera Instancia conocerá, además, de la demanda por la llegada del término, previa denuncia de la parte demandante, notificada por acto de alguacil.

Párrafo.- El plazo para la denuncia y solicitud de entrega voluntaria del inmueble alquilado, será de no menos de ciento ochenta días calendario entre la fecha de notificación y la llegada del término del contrato.

CAPÍTULO XIII

DE LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA

Artículo 43.- Ejecución de la sentencia. El juez de paz, como responsable de hacer ejecutar lo juzgado y decidido, una vez tenga la sentencia provista de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, dictará dentro de un plazo de cinco días calendario, a partir de la recepción de la solicitud, un auto mediante el cual dispone su traslado, o designa a un oficial dotado de fe pública, para la ejecución de la sentencia, en el cual se indicará la hora, fecha y el alguacil encargado de la instrumentación del proceso verbal de desalojo o de embargo, según se trate.

Párrafo I.- En caso que el juez no emitiera el auto de traslado para la ejecución de la sentencia, en el plazo indicado, incurrirá en denegación de justicia por retardo injustificado y la parte solicitante queda autorizada a proceder en los términos de los artículos 505 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Párrafo II.- En el caso de sentencias dictadas en materia de contratos de alquiler de inmuebles destinados a locales comerciales o actividad sin fines de lucro, la ejecución de la sentencia se hará siguiendo el procedimiento de la Ley núm. 396-19, del 26 de septiembre de

2019, que regula el otorgamiento de la fuerza pública para llevar a cabo las medidas conservatorias y ejecutorias.

Párrafo III.- La sentencia dictada por el juez de primera instancia en primer grado es ejecutoria no obstante cualquier recurso, sin embargo, para la suspensión de la ejecución de la sentencia dictada, la parte sucumbiente podrá demandar en referimiento ante el juez presidente de la cámara civil y comercial de la corte de apelación competente, con la condición de que se consigne en favor del propietario o arrendador, una suma en efectivo, equivalente al duplo de las condenaciones pronunciadas, previa existencia de un recurso de apelación.

Artículo 44.- Responsabilidad civil del alguacil. El alguacil acreditado por el persigiente o el alguacil comisionado por el juez responde civilmente por las personas auxiliares que le acompañarán en el proceso verbal de ejecución de la sentencia.

Artículo 45.- Traslado de ajuares del inquilino o arrendatario. El alguacil, en caso de desalojo puro y simple, si fuere posible, requerirá al inquilino o arrendatario u ocupante del

inmueble señalar un lugar para el traslado de los ajuares del hogar, salvo que estuvieren previamente embargados.

Párrafo I.- En caso de que el inquilino no señale u ofrezca el lugar para el traslado y depósito del mobiliario, el alguacil los trasladará y depositará por cuenta del inquilino o arrendatario en un lugar o almacén destinado a esos fines, con la condición de que lo deposite bajo inventario y cotejo con el acto del proceso verbal levantado por el alguacil, y de lo cual, el ministerial actuante emitirá constancia y reservará un ejemplar al inquilino desalojado.

Párrafo II.- El alguacil que incumpla las disposiciones del párrafo I de este artículo, será sancionado con pena disciplinaria de un año de suspensión o multa de cinco a treinta salarios mínimos del sector público, o ambas penas a la vez, según la gravedad de la infracción.

CAPÍTULO XIV

DE LA DIRECCIÓN CENTRAL DE LA POLICÍA DE PROTECCIÓN JUDICIAL

Artículo 46.- Dirección Central de la Policía de Protección Judicial. La Dirección Central de la Policía de Protección Judicial tendrá a su cargo brindar la protección al juez de paz en atribuciones de alquileres y desahucios, al juez de primera instancia competente o al oficial dotado de fe pública que este designe durante el traslado y ejecución de la sentencia.

Párrafo.- El Consejo del Poder Judicial, en coordinación con la Dirección Central de la Policía de Protección Judicial, adoptarán las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de esta ley.

Artículo 47.- Protección policial. El juez de paz en atribuciones de alquileres y desahucios, el juez de primera instancia competente o el oficial dotado de fe pública que se designe, tendrá protección policial para la ejecución de la sentencia, para lo cual canalizará una solicitud de asignación, a la Dirección Central de la Policía de Protección Judicial, de los agentes policiales que estime razonablemente necesarios.

Artículo 48.- Asignación de agentes de protección. La Dirección Central de la Policía de Protección Judicial, una vez recibido el requerimiento del juez, asignará y pondrá a disposición, dentro de un plazo de cinco días calendario, los agentes policiales solicitados.

Párrafo.- El incumplimiento de las disposiciones de este artículo dará lugar a la retención de falta disciplinaria de suspensión por treinta días sin disfrute de sueldo, por la autoridad que corresponda.

CAPÍTULO XV

DE LA EJECUCIÓN ILEGAL DE DESALOJO, DEL EJERCICIO TEMERARIO Y DE LAS SANCIONES

Artículo 49.- Ejecución de desalojo autorizado. Quienes realicen o ejecuten desalojos sin las formalidades dispuestas en la presente ley, se sancionarán de conformidad con Ley núm. 396-19, del 26 de septiembre de 2019, que regula el otorgamiento de la fuerza pública para llevar a cabo las medidas conservatorias y ejecutorias.

Artículo 50.- Ejercicio temerario o abuso de las vías de derecho. El juzgado de primera instancia está facultado para conocer de cualquier demanda, contestación o controversia que constituya un ejercicio temerario o un abuso de las vías de derecho.

Párrafo.- De las actuaciones temerarias de los abogados y de los alguaciles se dará cuenta a la Suprema Corte de Justicia, la Procuraduría General de la República y al Colegio de Abogados de la República Dominicana.

CAPÍTULO XVI

DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 51.- Plazo para la coordinación y otorgamiento de protección a los jueces.

Transitorio. El Consejo del Poder Judicial, en coordinación con el Consejo Superior Policial, cuenta con un plazo no mayor de tres meses, a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, para viabilizar el otorgamiento de protección policial a los jueces o a los oficiales dotados de fe pública designados, que tienen a cargo la ejecución de las sentencias a las que se refiere la presente ley.

Artículo 52.- Transitorio. Hasta tanto sea habilitada funcionalmente la Dirección Central de la Policía de Protección Judicial por el Consejo del Poder Judicial, el otorgamiento de la fuerza pública se canalizará en los términos que establece la Ley núm. 396-19, del 26 de septiembre de 2019, que regula el otorgamiento de la Fuerza Pública, para brindar la protección policial prevista en la presente ley.

Artículo 53.- Transitorio. Demanda en proceso de instrucción o estado de fallo. Las demandas en proceso de instrucción o en estado de fallo, en sede judicial a la entrada en vigencia de la presente ley, continuarán conociéndose al amparo de las disposiciones legales vigentes al momento del apoderamiento de los tribunales.

Artículo 54.- Transitorio. Reducción de mora judicial. El Consejo del Poder Judicial, adoptará, con carácter de urgencia, en un plazo no mayor de seis meses las medidas que fueren necesarias, entre ellas la habilitación del juez liquidador, para reducir y eliminar la mora judicial en materia de alquileres y desahucios en las demarcaciones o tribunales que correspondan.

Artículo 55.- Transitorio. Reglamento. El Consejo de Poder Judicial cuenta con un plazo no mayor de tres meses, a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, para aprobar el reglamento de otorgamiento de protección al juez de paz o al juez de primera instancia en atribuciones de alquileres y desahucios, según corresponda.

CAPÍTULO XVII

DE LAS DISPOSICIONES FINALES

Artículo 56.- Disposiciones supletorias. Para lo no previsto en la presente ley, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código Civil y el Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana.

Artículo 57.- Derogatorias. La presente ley deroga:

- 1) La Ley núm.4314, del 22 de octubre de 1955, que regula la prestación, aplicación y devolución de los valores exigidos en depósitos por los dueños de casas a sus inquilinos, y sus modificaciones;
- 2) La Ley núm.17-88, del 5 de febrero de 1988, que modifica varios artículos de la Ley núm. 4314, del 22 de octubre de 1955;
- 3) El Decreto núm.4807, del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios;

4) Cualquier disposición legal contraria a esta ley.

CAPÍTULO XVIII

DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY

Artículo 58.- Entrada en vigencia. La presente ley entrará en vigencia una vez promulgada y publicada, de conformidad con la Constitución de la República, y transcurridos los plazos dispuestos por el Código Civil Dominicano.

Dada en la Sala de Sesiones del Senado de la República, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (4) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025); años 182 de la Independencia y 162 de la Restauración.

Ricardo De Los Santos

Presidente

Lía Ynocencia Díaz Santana Aracelis Villanueva Figueroa

Secretaria Secretaria

Dada en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (5) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025); años 182 de la Independencia y 162 de la Restauración.

Dharuely Leany D´Aza Caraballo

Vicepresidenta en funciones

Eduviges María Bautista Gomera Julio Emil Durán Rodríguez

Secretaria Secretario

LUIS ABINADER

Presidente de la República Dominicana

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el artículo 128 de la Constitución de la República.

PROMULGO la presente Ley y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y cumplimiento.

DADA en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025); años 182 de la Independencia y 162 de la Restauración.

LUIS ABINADER

Compilado por José Peña, LLB

(914)839-9872