

LA NECESIDAD DE UNA REFORMA DEL REGIMEN DE ALQUILER EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

I. ASPECTOS INTRODUCTORIOS

Durante años diversos sectores de la sociedad han reclamado la necesidad imperante de la modificación del marco legal vigente en materia de alquileres en la República Dominicana por una gran variedad de problemas que se han presentado: mala aplicación de la ley, interminables procesos judiciales, desalojos frustrantes de inquilinos mala paga e infractores de la ley, inhabilitación de la facultad de uso y de goce de una propiedad por parte de su dueño, incumplimiento contractual de las partes.

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:

- ➔ La Ley Número 4314 de fecha 22 de Octubre del 1955, que regula la prestación y aplicación de los valores en el Inquilinato.
- ➔ El Decreto-Ley 4807 de fecha 16 de Mayo de 1959, sobre Control de Alquileres y Desahucio, modificado por el Decreto No. 6943 de fecha 22 de Junio de 1961.
- ➔ El Código Civil de la República Dominicana.
- ➔ La Ley Número 38 de fecha 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 el Monte de Piedad, modificada por la Ley Número 2098 de fecha 1º de Septiembre de 1949.
- ➔ El Decreto Número 4900 de fecha 13 de Junio de 1959, sobre depósito en Monte Piedad.
- ➔ El 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.

II. LAS INICIATIVAS DE REFORMA

La propuesta del Banco Agrícola

A inicios del 2010, el Poder Ejecutivo –impulsado por el Banco Agrícola– sometió al Senado un Anteproyecto de Ley que se limitaba a modificar la Ley 4314 que regula la prestación 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 perimido, 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, internet 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.

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:

- a) Actualizar a la realidad actual, la legislación en materia de arrendamiento de viviendas y establecimientos turísticos y comerciales;
- b) 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;
- c) Establecer mecanismos más efectivos para los procesos de desalojo por incumplimiento, siempre garantizando el respeto a los derechos de las partes;
- d) Promocionar 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.

Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucio

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.

III. LA IMPORTANCIA DE UN NUEVO MARCO LEGAL INTEGRAL

Con un estímulo adecuado de un marco legal integral, moderno, equilibrado, que propicie la seguridad jurídica se estimularía la ampliación de oferta de inmuebles para viviendas y establecimientos comerciales que impulsarían la economía, el incremento de los ingresos fiscales, la creación de nuevos empleos en el mercado de la construcción, y una competencia de precios que beneficiaría a los consumidores.

Exhortamos a nuestros legisladores a sopesar de manera cuidadosa y ponderada cualquier reforma que se desvíe de los objetivos de actualizar y modernizar la legislación actual, estableciendo derechos y deberes para los inquilinos y propietarios; y de promover la inversión privada para aumentar la oferta y reducir el déficit habitacional, ampliando el acceso a una vivienda digna a miles de dominicanos; elementos claves que debería perseguir el Estado. Si se adoptan políticas contrarias a estos parámetros, podría darse una estocada a sectores fundamentales en la economía y a los ciudadanos de nuestro país que se verían afectados porque el reducido flujo de capitales por la falta de un clima propicio empeorado por la inseguridad jurídica.

En ANJE entendemos 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 consideramos debe ser ampliamente ponderada.