

APENDICES

Apéndice No. 1

REPUBLICA DOMINICANA

Decreto No. 4807, del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, Gaceta Oficial No. 8364, del 29 de mayo de 1959.

No. 4807

VISTO el artículo 15 de la ley de Impuesto sobre Documentos, No. 2254, del 14 de febrero de 1950;

En uso de los poderes de que estoy investido por las leyes sobre Medidas de Emergencia, No. 2700, del 28 de enero de 1951, y No. 5112, del 24 de abril de 1959;

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el artículo 54 de la Constitución de la República, dicto el siguiente

DECRETO:

Art. 1.- El Control de Alquileres de Casas y Desahucios, establecido por el decreto No. 5541, del 18 de diciembre de 1948, y sus modificaciones, estará a cargo del Consultor Jurídico de los Bancos del Estado, quien en lo sucesivo ejercerá esas funciones con jurisdicción nacional y de acuerdo con las disposiciones contenidas en el presente decreto.

Párrafo I.- Los Gobernadores Provinciales actuarán dentro de su jurisdicción, como delegados del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, en todo cuanto se refiera a los asuntos de su competencia.

Párrafo II.- El Control de Alquileres de Casas y Desahucios, así establecido, decidirá originalmente los casos que le fueren sometidos, de acuerdo con las prescripciones del presente decreto.

Párrafo III.- En todos los casos en que los funcionarios que ejercen el Control de Alquileres de Casas y Desahucios figuren como partes interesadas o se encuentren en los casos de recusación señalados por el Art. 378 del Código de Procedimiento Civil, la resolución de los mismos corresponderá, en única instancia, a la Comisión de Apelaciones que establece el Art. 25 de este decreto.

Art. 2.- Sin el consentimiento escrito del inquilino queda absolutamente prohibido a todo propietario de casas, apartamentos, piezas, habitaciones, etc. aumentar el precio del alquiler de los mismos por encima del tipo que actualmente

se está pagando por ellas, a menos que sea debidamente autorizado por una resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios.

Párrafo.- El precio del alquiler autorizado por el Control regirá a partir de la fecha de la resolución que al efecto se dictare.

Art. 3.- Queda prohibido el desahucio del inquilino de un inmueble por persecución del propietario, salvo que se haya ordenado la resiliación del contrato de alquiler por falta de pago del precio del alquiler; o por utilizar el inmueble alquilado con un fin diferente para el cual fue alquilado, siempre que sea perjudicial al propietario o contrario al orden público o a las buenas costumbres; o por el inquilino subalquilar total o parcialmente el inmueble alquilado, no obstante habersele prohibido por escrito; o por cambiar la forma del inmueble alquilado. Cuando el inmueble vaya a ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción, o cuando vaya a ser ocupado personalmente por el propietario o su cónyuge, o por parientes de uno de ellos, ascendientes, descendientes o colaterales hasta segundo grado inclusive durante dos años por lo menos, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorizará el desalojo.

Párrafo I.- La sentencia que ordene el desalojo del inquilino no podrá ser ejecutada, aunque haya sido dictada ejecutoria no obstante oposición o apelación, sino después de 15 días de notificada, bajo pena de nulidad del procedimiento y de la consiguiente responsabilidad civil respecto del persigiente y de destitución del alguacil.

Parrafo II.- En el Distrito Nacional y en las provincias en donde el Monte de Piedad tenga sucursales, el alguacil que ejecutare un desahucio deberá depositar por cuenta del inquilino, en uno de los almacenes de dicha institución, los efectos muebles que encontrare en el inmueble desalojado, sin perjuicio de lo dispuesto por el Art. 2102 del Código Civil y de los Artículos 819 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Párrafo III.- El alguacil que violare esta disposición estará sujeto a la pena disciplinaria de destitución y a prisión de 15 días hasta 6 meses y de multa de RD\$10.00 a RD\$100.00, o ambas penas a la vez.

Art. 4.- La solicitud de autorización para iniciar una acción de desalojo basada en que el inmueble será objeto de reparación, reedificación o nueva construcción, indicará claramente la clase de trabajo a realizar, el costo aproximado del mismo y será acompañado de los planos y permisos correspondientes que se devolverán al solicitante al cerrarse el expediente.

Art. 5.- (Modificado por el artículo único del decreto No. 6527, del 13 de marzo de 1961). El Control de Alquileres de Casas y Desahucios no dictará la resolución sobre el particular, mientras no haya obtenido los informes técnicos que juzgue convenientes para poder determinar si la obra hace o no indispensable el desalojo de los inquilinos.

"Párrafo a).- Cuando a diligencias del propietario o por virtud de orden de autoridad competente, el desahucio se ha obtenido con el propósito de una nueva construcción, reconstrucción o reparación de un inmueble y éste estuviera ocupado por algún establecimiento comercial o de industria fabril, amparado por una patente desde cinco años o más con anterioridad al desalojo, el inquilino tendrá la preferencia de volver a ocupar dicho inmueble si dentro del plazo de 30 días, a contar de la fecha en que el propietario le notifique por acto de alguacil que va a proceder a la nueva construcción, reconstrucción o reparación, le manifiesta en la misma forma al propietario su propósito de volver a ocupar el inmueble por un alquiler que no excederá del uno por ciento del valor adquirido por el inmueble por efecto de la nueva construcción, reconstrucción o reparación.

"Párrafo b).- En el caso de que el inmueble objeto de una nueva construcción, reconstrucción o reparación hubiera estado ocupado por varios inquilinos en vez de por uno sólo, o en caso de que dos o más inmuebles colindantes tuvieran que ser demolidos con el objeto de hacer de ellos una sola edificación, el inquilino que se encontrare en las condiciones indicadas en el párrafo anterior y que haya ocupado la mayor parte del inmueble o el mayor de los inmuebles objeto de demolición o que en igualdad de espacio con otro u otros inquilinos lo haya ocupado por el mayor tiempo en virtud de un contrato de alquiler, tendrá la preferencia indicada en dicho párrafo, y será la única persona a quien el propietario le deberá notificar la fecha en que se inicie la nueva construcción, reconstrucción o reparación del inmueble o de los inmuebles desalojados.

"Párrafo c).- En caso de nueva construcción, reconstrucción o reparación, el propietario sólo estará obligado a lo prescrito en los párrafos a) y b), si la nueva construcción, reconstrucción o reparación se adapta a la naturaleza del negocio o negocios que operaba el inquilino en el antiguo local.

"Párrafo d).- Lo prescrito en los párrafos a), b) y c) de este artículo no se aplicará cuando el propietario ocupe la casa construída de nuevo, reconstruída o reparada, por sí mismo con su familia, o con un negocio de su propiedad o de la propiedad de su cónyuge, o de un familiar o afín suyo, hasta el segundo grado, inclusive.

"Párrafo e).- El inquilino que obtenga el realquiler de una casa construída, reconstruída o reparada, no podrá sub-alquilarla ni en todo ni en parte, ni permitir su ocupación total o parcial a ningún título por otra persona, sino con una expresa autorización escrita del propietario. En caso de violación a esa disposición, el propietario podrá perseguir el desalojo de la casa por el inquilino en falta, mediante autorización del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, el cual deberá concederla en este caso. La autorización se extenderá a todos los sub-inquilinos u ocupantes.

"Párrafo f).- Las controversias que se susciten con relación a las disposiciones de este artículo serán de la competencia de los Tribunales de

Primera Instancia, pero antes de iniciarse cualquier acción, la parte interesada deberá promover una tentativa de conciliación ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios.

"TRANSITORIO: Estas modificaciones son aplicables a todos los casos en los cuales el propietario no haya aún comenzado la nueva construcción, reconstrucción o reparación".

Art. 6.- La solicitud de autorización para iniciar una acción de desalojo basada en que el inmueble será ocupado por una de las personas antes indicadas, estará acompañada de una declaración jurada del propietario que ateste que el inmueble será ocupado por él personalmente o por uno de los beneficiarios indicados en el artículo 3, durante dos años, por lo menos, y que no la alquilará ni entregará en ninguna forma durante ese lapso.

Párrafo.- Salvo los casos fortuitos o de fuerza mayor, el propietario o el cónyuge o la persona que se haya prevalido de las disposiciones de este artículo y que en el término de dos meses después de efectuado el desalojo y por el lapso de dos años por lo menos no haya ocupado personalmente el inmueble desalojado, se considerará culpable de violación del presente decreto y, por lo tanto, será castigado en la forma prevista en el artículo 35 del mismo. Si se tratare del propietario, será condenado, además, al pago adicional de una suma que represente una cantidad no menor de tres meses ni mayor de dos años del precio del alquiler. En cualquier caso el inquilino podrá, asimismo demandar que se le reintegre en el goce del alquiler que disfrutaba y, en el caso de ordenarse la reintegración, no estará obligado el propietario al pago de la indemnización a que se refiere este artículo.

Art. 7.- La resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios que autorice la iniciación de un procedimiento de desalojo especificará la fecha desde la cual y hasta la cual será efectiva, y mencionará el plazo para recurrir en apelación contra la misma, según el Art. 26.

Art. 8.- En los casos en que los propietarios de casas se nieguen a recibir de sus respectivos inquilinos el precio de los alquileres de las mismas, estos últimos podrán depositar en las Colecturías de Rentas Internas de la República, el valor correspondiente a dichos alquileres, indicando al hacer el depósito el nombre y la dirección del propietario, la calle y el número de la casa alquilada y el mes a que corresponda la suma depositada (Modificado. Ver párrafo II del artículo 4 de la ley No. 17-88, del 5 de febrero de 1988).

Art. 9.- Dichas sumas serán recibidas por la Colecturía de Rentas Internas de la jurisdicción correspondiente como valores en consignación, en favor de los propietarios de las casas alquiladas (Idem ley 17-88).

Párrafo I.- En los municipios donde no existan Colecturías de Rentas Internas, el depósito de las sumas ya indicadas se efectuará en las Tesorerías Municipales (Modificado implícitamente por el artículo 2 de la ley No. 17-88, del 5 de febrero de 1988).

Párrafo II.- Los referidos valores estarán exentos de toda clase de impuestos fiscales o municipales; pero los certificados que expidan los Colectores o los Tesoreros estarán sujetos a un sello de Rentas Internas de RD\$1.00 a cargo del solicitante del Certificado cuando éste dé constancia de no haber consignación o cuando el valor consignado no exceda de RD\$15.00. (Modificado por el párrafo II del artículo 4 de la ley No. 17-88, del 5 de febrero de 1988).

Art. 10.- Toda notificación de demanda en desalojo intentada contra cualquier inquilino, por la causa de falta de pago de alquileres, deberá ser encabezada por un certificado expedido por el Colector de Rentas Internas o por el Tesorero Municipal de la Jurisdicción, según el caso, en el cual conste que el inquilino deudor no ha depositado, como valor en consignación, la suma total de los alquileres adeudados (Idem ley 17-88).

Art. 11.- El original de dicho certificado será depositado por el demandante en el Juzgado de Paz que conozca la demanda, el cual no podrá dictar ninguna sentencia de desalojo si dicho depósito no es realizado.

Art. 12.- Los inquilinos de casas que hubieran sido demandados en desahucios por falta de pago de alquileres tendrán oportunidad para cubrir al propietario la totalidad de la suma adeudada, más los gastos legales, hasta el momento en que deba ser conocida en audiencia la demanda correspondiente. En estos casos los jueces deben sobreseer la acción, cuando comprueben que el inquilino ha puesto a disposición del propietario el total de alquileres y los gastos adeudados, y que éste se ha negado a recibirlos.

Art. 13.- Todo inquilino que se encuentre en el caso previsto en el artículo anterior podrá depositar el total de los alquileres y gastos adeudados al propietario, en la Colecturía de Rentas Internas de su jurisdicción o a falta de ésta, en la Tesorería Municipal correspondiente o llevar dicha suma a la audiencia para entregarla al propietario o a su representante legal ante el propio juez que conozca de la demanda, o por su mediación (ver ley 17-88).

Art. 14.- Todo propietario que tenga un inmueble en alquiler y pretenda un aumento en el precio de éste se dirigirá al Control de Alquileres de Casas y Desahucios por solicitud escrita que exprese tal propósito. Esta solicitud contendrá, en forma clara y precisa, la designación del inmueble, el nombre del inquilino, el monto del alquiler actual, el aumento pretendido, así como cualesquiera otras indicaciones que el Control estime útiles.

Art. 15.- Cuando un inmueble desocupado haya sido objeto de reparación o reedificación el propietario podrá alquilarlo al nuevo inquilino a un tipo de alquiler que esté en concordancia con el aumento del valor del inmueble por efecto de la reparación o reedificación.

Párrafo.- Cuando se trate de inmuebles de nueva construcción el propietario podrá alquilarlos siguiendo la misma norma indicada respecto del valor del arrendamiento.

Art. 16.- En los dos casos del artículo anterior, el propietario actuará sin previa intervención del Control, pero el inquilino, cuando el precio del alquiler que le haya fijado el propietario exceda del uno por ciento mensual sobre el valor del

inmueble, incluyendo el solar, podrá recurrir al Control de Alquileres de Casas y Desahucios para que éste, ajustándose a la norma ya indicada, fije un precio de alquiler equitativo para las dos partes.

Art. 17.- El inquilino que se encontrare disconforme con el tipo de alquiler que está pagando podrá dirigir al Control de Alquileres de Casas y Desahucios una solicitud de rebaja del mismo, a la cual deberá anexar el recibo que compruebe que no tiene ninguna mensualidad pendiente de pago, y deberá expresar lo que actualmente paga, la disminución a que aspira y los motivos que aduzca. El Control podrá reducir el alquiler, si fuere excesivo, y excediere del 1% del valor del inmueble, incluyendo el solar.

Párrafo.- Esta solicitud podrá ser hecha por el inquilino aún cuando el alquiler que pague haya sido estipulado por escrito y aunque haya realizado pagos conforme al convenio.

Art. 18.- En todos los casos en que el Control esté facultado por el presente decreto aumentar o disminuir el precio de los alquileres tomará en cuenta el avalúo del inmueble hecho por la Dirección General del Catastro Nacional, así como los aumentos y reducciones del mismo efectuados sobre dicho inmueble, y a falta de dicho avalúo, la situación del edificio y sus condiciones físicas en el momento de decidirse cada caso.

Art. 19.- El Control de Alquileres de Casas y Desahucios no autorizará aumentos o rebajas del precio de ningún alquiler antes de cumplirse 6 meses de haberse iniciado el arrendamiento.

Art. 20.- Sin embargo, en todos los casos de solicitud de rebajas de alquiler de las casas que reciban los funcionarios encargados del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, que sean relativos a casas o parte de casas situadas en Santo Domingo y sus ensanches o urbanizaciones, se hará una rebaja del 50 por ciento del alquiler si la casa o parte de casa de que se trate tiene su servicio de disposiciones de excretas humanas a base de letrina o letrinas, y no de una instalación sanitaria satisfactoria. Si ha habido rebaja anterior, la nueva rebaja se hará de modo que unida a la primera, represente el 50 por ciento del alquiler primeramente rebajado.

Párrafo.- La disposición anterior no será aplicable cuando se trate de casas situadas en vías o sitios de Santo Domingo donde no haya servicio de agua, mientras éste no sea establecido. En tales casos, las solicitudes de rebaja de alquiler se decidirán por apreciación de las circunstancias que se tienen en cuenta en esta materia.

Art. 21.- Queda prohibido al propietario realizar en las casas, apartamentos o habitaciones alquiladas, cualesquiera maniobras o estratagemas que tiendan a disminuir las condiciones de habitabilidad de las mismas, tales como clausura de agua o luz, supresión parcial o total de techos o tabiques, etc. En estos casos, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, apoderado por petición de los inquilinos interesados, ordenará el restablecimiento de las condiciones de habitabilidad de los lugares alquilados, a cargo del propietario,

independientemente de las sanciones a que hubiere lugar contra el propietario en falta.

Art. 22.- Todas las disposiciones de este decreto son aplicables a las relaciones entre inquilinos y subinquilinos en cuanto fuere de lugar.

Art. 23.- El Control de Alquileres de Casas y Desahucios tomará las medidas que crea útiles para su propia edificación, y podrá solicitar, además, informes a cualquier funcionario o empleado público, en relación con el inmueble objeto de investigación, quienes estarán en la obligación de rendir dichos informes.

Art. 24.- Cualquier caso que no esté previsto en este decreto y que no haya asumido carácter judicial, será resuelto por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios en la forma en que aconseje el interés público.

Art. 25.- De cualquiera solicitud dirigida al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, se deberá informar a la otra parte interesada, concediéndosele un plazo para que exponga sus alegatos.

Art. 26.- (Modificado por el artículo único del decreto No. 6943, del 22 de julio de 1961). Habrá una Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, que estará integrada por el Secretario de Estado de Justicia, el Secretario de Estado de Interior y Cultos y el Síndico del Distrito Nacional, o por funcionarios que éstos designen en su representación, dentro de sus respectivas dependencias, a la que podrán recurrir en apelación los propietarios e inquilinos, contra cualquier decisión del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, con la cual no estuvieren conformes. Un funcionario o empleado de la Secretaría de Estado de Justicia designado por el Secretario, actuará como Secretario de esta Comisión sin voz ni voto.

"Los motivos de inhibición a que se refiere el artículo 1, párrafo III de este decreto, se aplicarán también a los miembros de la Comisión de Apelación, quienes serán reemplazados, cuando proceda, por sus sustitutos legales, pudiendo éstos a su vez hacerse representar en la forma establecida precedentemente".

Art. 27.- Esta apelación deberá ser hecha por escrito dentro de los veinte días posteriores a la fecha de la remisión de la resolución recurrida. Los expedientes de apelación se harán llegar a la Comisión por conducto de los funcionarios que hubieren actuado en el caso originalmente, después de haber participado dicha apelación a la otra parte interesada, para que dicho Secretario los someta a la consideración de la mencionada Comisión de Apelación.

Art. 28.- Para su mejor edificación, la Comisión de Apelación podrá solicitar las informaciones que crea pertinentes, así como ordenar cuantas medidas estimare útiles.

Art. 29.- La Comisión de Apelación podrá dictar al Control de Alquileres de Casas y Desahucios cualquier pauta que considere conveniente para su mejor desenvolvimiento.

Art. 30.- Los acuerdos de la Comisión de cada sesión se asentarán, en resumen, en un libro empastado, que estará bajo la custodia del Secretario de la

Comisión, y que será firmado por todos los miembros en la sesión próxima, si fuere aprobada.

Art. 31.- Las resoluciones dictadas por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y por la Comisión de Apelación serán comunicadas al propietario y al inquilino interesados.

Art. 32.- Toda solicitud dirigida al Control de Alquileres de Casas y Desahucios o a la Comisión de Apelación para obtener un cambio en el tipo de alquiler, deberá llevar sellos de Rentas Internas para documentos por valores de: RD\$ 3.00 si se solicita un aumento; RD\$2.00 si se solicita una rebaja por inquilinos que paguen más de RD\$15.00 de alquiler mensual; las solicitudes de rebaja de alquiler de inquilinos que paguen hasta RD\$15.00 estarán exentas de dichos sellos. Las solicitudes de los propietarios deberán ser hechas una por cada inquilino, si tal fuere el caso.

Art. 33.- Toda solicitud dirigida al Control de Alquileres de Casas y Desahucios o a la Comisión de Apelación para obtener el desahucio de un inquilino, por una de las causas establecidas en el presente decreto, deberá llevar un sello de Rentas Internas para documentos de RD\$4.00. Las solicitudes deberán ser hechas una por cada inquilino.

Art. 34.- Las resoluciones, tanto del Control de Alquileres de Casas y Desahucios como de la Comisión de Apelación, estarán exentas del pago de impuestos de sellos de Rentas Internas sobre documentos. Asimismo, estarán exentos de pago de este impuesto los documentos que las partes sometan en apoyo de sus instancias.

Art. 35.- Cualquier violación a las disposiciones de este decreto, o a las resoluciones que se dicten en virtud del mismo, será castigada de conformidad con las leyes sobre Medidas de Emergencia, No. 2700, del 28 de enero de 1951, y No. 5112, del 24 de abril de 1959.

Art. 36.- Cuando el Control de Alquileres de Casas y Desahucios tenga denuncia, de parte interesada, de la violación de cualquiera de las disposiciones del presente decreto, o de cualquier resolución basada en el mismo, comunicará el caso al Procurador Fiscal del Distrito Judicial correspondiente, para los fines legales.

Art. 37.- Es entendido que todas las cuestiones que puedan surgir en relación con los desahucios con posterioridad a las resoluciones definitivas que se dicten en virtud de este decreto, serán de la exclusiva competencia de las jurisdicciones judiciales.

Art. 38.- El presente decreto deroga y sustituye los decretos No. 5541, del 18 de diciembre de 1948; No. 6823, del 19 de septiembre de 1950; No. 7538, del 2 de agosto de 1951; No. 7644, del 23 de septiembre de 1951; No. 1803, del 5 de junio de 1956; No. 3400, del 20 de diciembre de 1957, y No. 4767 del 1ro. de mayo de 1959, y todas las modificaciones de dichos decretos, así como cualquier otra disposición que le sea contraria.

DADO en Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis días del mes de mayo de mil novecientos cincuenta y nueve.