

Decreto N° 5541 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, que sustituye todos los anteriores acerca de esta materia.— G. O. N° 6873, del 22 de Diciembre de 1948.

RAFAEL LEONIDAS TRUJILLO MOLINA
Presidente de la República Dominicana

NUMERO 5541.

CONSIDERANDO: Que a pesar de las medidas tomadas para tratar de contener el alza inmoderada de los alquileres, muchos propietarios se valen de hábiles subterfugios para burlar el Control de Alquileres de Casas y Desahucios;

CONSIDERANDO: Que es necesario poner cese al problema creado con la escasez de alojamientos, así como a las encontradas relaciones entre propietarios e inquilinos, originadas con ese motivo, y refundir en un sólo texto las diversas disposiciones dictadas hasta ahora en esta materia;

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el artículo 49 inciso 3° de la Constitución, y en uso de los poderes de que estoy investido por la Ley N° 1655, sobre Medidas de Emergencia de fecha 5 de Marzo de 1948, publicada en la Gaceta Oficial N° 6760;

VISTO el artículo 15 de la Ley N° 306, del 29 de Mayo de 1943, de Impuestos sobre Documentos, dicto el siguiente

D E C R E T O :

Art. 1.— Se crea un “Control de Alquileres de Casas y Desahucios”, el cual será ejercido, en el Distrito de Santo Domingo por el funcionario que designe el Poder Ejecutivo y que estará adscrito a la Secretaría de Estado de Previsión Social; y en provincias, a cargo de los Gobernadores Provinciales respectivamente.

Párrafo.— 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.

Art. 2.— Aún con el consentimiento 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 ellos, a menos que sea debidamente autorizado por una resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios.

Párrafo.— Los tipos de alquileres que se autoricen serán efectivos desde la fecha que exprese la resolución del Control, salvo que en apelación se indique esta fecha.

Art. 3.— Queda prohibido el desahucio del inquilino de un inmueble por persecución del propietario, salvo que sea por fal-

ta de pago de los alquileres. Cuando el inmueble vaya a ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción, o cuando vaya a ser ocupado personalmente por el propietario con su familia, durante un año por lo menos, podrá, sin embargo, ser autorizado por resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios.

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 acompañada de los planos y permisos correspondientes que se devolverán al solicitante al cerrarse el expediente.

Art. 5.— 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.

Art. 6.— La solicitud de autorización para iniciar una acción en desalojo, basada en que el inmueble será ocupado por el propietario con su familia, estará acompañada de una declaración jurada del propietario, que ateste que dicho inmueble será ocupado por él con su familia, durante un año por lo menos y que no lo alquilará ni entregará en ninguna forma a otra persona durante ese lapso.

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, éstos 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 dirección del propietario, la calle y el número de la casa alquilada y el mes a que corresponda la suma depositada.

Art. 9.— Dichas sumas serán recibidas por las Colecturías de Rentas Internas de la jurisdicción correspondiente como valores en consignación, en favor de los propietarios de las casas alquiladas, quedando exonerados los referidos valores de toda clase de impuesto fiscal o municipal.

Párrafo.— En las comunas donde no existan Colecturías de Rentas Internas, el depósito de las sumas ya indicadas se efectuará en las Tesorerías Municipales.

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 ex-

pedido 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.

Art. 11.— El referido certificado, que será expedido por los Collectores de Rentas Internas o por los Tesoreros Municipales, a requerimiento del propietario de casa que lo solicita, estará exonerado de toda clase de impuesto fiscal o municipal.

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

Art. 12.— Los inquilinos de casas que hubieren sido demandados en desahucio, por falta de pago de alquileres, tendrán oportunidad para cubrir al propietario la totalidad de la suma adeudada, más los gastos legales del procedimiento que ya hubieren sido ocasionados, 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 los alquileres y 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.

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, la cual acompañará a título devolutivo, del recibo del pago del impuesto sobre la propiedad urbana del último año vencido. 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.— En los casos en que el inquilino esté de acuerdo con el propietario en aumentar el tipo de alquiler del inmueble que ocupe, ambos dirigirán previamente al Control de Alquileres de Casas y Desahucios una solicitud firmada, en la cual expresen el referido acuerdo y cumplan, además, todos los requisitos exigidos en el artículo precedente. Es entendido expresamente que este acuerdo no será válido, sino en el caso en que fuere aprobado por el Control. El Control podrá requerir

una declaración separada del inquilino, para comprobar la buena fé del acuerdo.

Art. 16.— Cuando un inmueble haya sido desocupado, el propietario solo podrá alquilarlo nuevamente al mismo tipo de alquiler. Cuando pretenda un tipo mayor, se dirigirá previamente al Control de Alquileres de Casas y Desahucios por una solicitud escrita que exprese su aspiración, indicando el nombre del último inquilino, el monto del alquiler que pagaba y los motivos que aduzca para pretender dicho aumento, y cumplirá todos los requisitos establecidos en los artículos anteriores.

Párrafo.— Si el propietario alquila dicho inmueble a un precio mayor al que rentaba, sin autorización del Control, el inquilino podrá, aunque haya firmado el contrato, recurrir al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, para que este decida el caso.

Art. 17.— Cuando un inmueble desocupado haya sido objeto de reparación o reedificación, corresponde al Control de Alquileres de Casas y Desahucios fijar el tipo de alquiler que deberá pagarse. En estos casos se tomará en consideración el mayor valor adquirido por el mismo, el costo de las reparaciones o reedificaciones, el valor declarado o tasado con fines de pago del Impuesto sobre la Propiedad Urbana y cualesquiera otros datos que sirvan para la más equitativa apreciación al respecto.

Párrafo I.— Para ese fin, el propietario dirigirá una instancia al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, a la cual anexará todos los documentos que como medio de apreciación le sean requeridos.

Párrafo II.— Si el inmueble que ha sido objeto de reparación o reedificación no hubiere sido desocupado por el inquilino, el propietario cumplirá todos los requisitos exigidos por el párrafo anterior, y el inquilino continuará pagando la misma renta mientras no sea dictada una resolución que fije un nuevo tipo de alquiler.

Art. 18.— Cuando se trate de inmuebles de nueva construcción, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios fijará el precio del alquiler, para lo cual tomará en consideración la condición del inmueble y su costo. En este caso, el alquiler no podrá exceder del 1% mensual sobre el valor del inmueble, incluyendo el solar.

Párrafo.— Para estos fines, el propietario solicitará por escrito la fijación del precio de alquiler y enviará todos los documentos que sirvan para determinar el costo del mismo, así como cualesquiera otros documentos que le sean requeridos por el Control.

Art. 19.— El inquilino que se encontrare disconforme con el tipo de alquiler que esté pagando, podrá dirigir al Control

de Alquileres de Casas y Desahucios, una solicitud de rebaja del mismo, en la cual 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.

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

Art. 20.— 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 de 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. 21.— Todas las disposiciones de este Decreto son aplicables a las relaciones entre inquilinos y subinquilinos, en cuanto fue de lugar.

Art. 22.— 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. 23.— 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. 24.— De cualquier solicitud dirigida al Control, de Alquileres de Casas y Desahucios, se podrá informar a la otra parte interesada, concediéndosele un plazo para que exponga sus alegatos.

Art. 25.— Habrá una Comisión de Apelaciones sobre Alquileres de Casas y Desahucios, compuesta por el Secretario de Estado de Previsión Social, quien la presidirá; el Secretario Particular del Presidente de la República y el Consultor Jurídico del Poder Ejecutivo, 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. Actuará como Secretario de esta Comisión, sin voto, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios del Distrito de Santo Domingo.

Art. 26.— Esta apelación deberá ser hecha por escrito dentro de los quince días posteriores a la fecha de expedición de la resolución recurrida. Los expedientes de apelación se ha-

*Crece
Dec. 25-51
6-9-51*

rán llegar a la Comisión por conducto de los funcionarios que hubieren actuado en el caso originalmente, quienes los remitirán al Secretario de la misma, 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. 27.— Para su mejor edificación, la Comisión de Apelación podrá solicitar las informaciones que crea pertinentes, así como ordenar cuantas medidas estimare útiles

Art. 28.— La Comisión de Apelación podrá dictar al Control de Alquileres de Casas y Desahucios cualquier pauta que considere conveniente para su mejor desenvolvimiento.

Art. 29.— 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. 30.— 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. 31.— 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 un sello de Rentas Internas para documentos de dos pesos oro (RD\$ 2.00). Las solicitudes de los propietarios deberán ser hechas una por cada inquilino, si tal fuere el caso.

Art. 32.— 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 cuatro pesos oro (RD\$ 4.00). Las solicitudes deberán ser hechas una por cada inquilino.

Art. 33.— Las resoluciones, tanto del Control de Alquileres de Casas y Desahucios como de la Comisión de Apelación, estarán exentas de pago de impuestos de sellos de Rentas Internas sobre documentos. Así mismo, estarán exentos de pago de este impuesto, los documentos que las partes someten en apoyo de sus instancias.

Art. 34.— Cualquier violación a las disposiciones de este decreto, o a las resoluciones que se dicten en virtud del mismo, será castigada de conformidad con el Artículo 3 de la Ley sobre Medidas de Emergencia N° 1655, promulgada el 5 de marzo del presente año, publicada en la Gaceta Oficial N° 6760.

Art. 35.— 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 Pro-

curador Fiscal del Distrito Judicial correspondiente, para los fines legales.

Art. 36.— 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. 37.— El presente decreto deroga y sustituye todos los dictados anteriormente sobre esta materia, especialmente los decretos N° 2263, del 7 de noviembre de 1944; N° 2345 del 20 de diciembre de 1944; N° 2772, del 23 de junio de 1945, N° 3756, del 2 de septiembre de 1946, N° 4944, del 14 de febrero de 1948 y N° 5094, del 30 de abril de 1948.

Art. 38.— Este Decreto estará en vigor el día primero (1ro.) de Enero de 1949.

DADO en Ciudad Trujillo, Distrito de Santo Domingo, Capital de la República Dominicana, a los dieciocho días del mes de diciembre del año mil novecientos cuarenta y ocho, años 105º de la Independencia, 86º de la Restauración y 19º de la Era de Trujillo.

RAFAEL L. TRUJILLO.

Decreto N° 5542 que nombra al Primer Teniente Manuel de Jesús Lozano, E.N., Juez del Consejo de Guerra del Sexto Regimiento.— G. O. N° 6881, del 8 de Enero de 1949.

RAFAEL LEONIDAS TRUJILLO MOLINA
Presidente de la República Dominicana

NUMERO 5542.

En ejercicio de la atribución que me confiere el artículo 49, inciso 17º de la Constitución de la República, de nombrar y revocar los miembros de los Consejos de Guerra, de conformidad con la Ley, dicto el siguiente

D E C R E T O :

UNICO.— El Primer Teniente Manuel de Jesús Lozano, E.N., queda nombrado Juez del Consejo de Guerra Permanente del Sexto Regimiento, en sustitución del Primer Teniente Manuel R. Abreu, E.N.

DADO en Ciudad Trujillo, Distrito de Santo Domingo, Capital de la República Dominicana, a los dieciocho días del mes de diciembre del año mil novecientos cuarenta y ocho, años 105º de la Independencia, 86º de la Restauración y 19º de la Era de Trujillo.

RAFAEL L. TRUJILLO.