



PELLERANO
& HERRERA

RESUMEN EJECUTIVO

LEY 85-25

SOBRE ALQUILERES DE BIENES
INMUEBLES Y DESAHUCIOS



Ley No. 85 - 25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios

En el mes de agosto del año 2025, la República Dominicana realizó un avance significativo en materia legal enfocando su punto central en la aprobación de una nueva **Ley de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios**, la cual estarían derogando la antigua Ley 4314 del año 1955.

Esta reforma tiene su matiz en respuestas a las diversas demandas sociales y económicas del mercado de alquileres, que, durante décadas, operó bajo un marco normativo desactualizado y limitado.

La nueva legislación tiene como objetivo principal establecer reglas claras y equitativas para propietario “arrendador” e inquilino “arrendatario”, promoviendo relaciones contractuales más justas, transparentes y protegidas legalmente para ambos. Además, entre los aspectos a destacar se encuentra la regulación de los depósitos de garantía, los límites al aumento de la renta, la formalización obligatoria de los contratos y un proceso más justo y rápido para los desalojos, el cual deberá realizar exclusivamente mediante una orden judicial.

Asimismo, esta ley trae consigo prohibiciones entre las cuales está:

- Prácticas discriminatorias en el alquiler de viviendas;
- y distribuye de manera más justa los costos legales y de corretaje entre las partes.

Finalmente, esta normativa representa un avance hacia la modernización del sector inmobiliario dominicano, brindando mayor seguridad jurídica, fomentando la formalidad y protegiendo los derechos fundamentales de los actores involucrados en las relaciones de alquiler.

I. OBJETIVO DE LA LEY Y ÁMBITO DE APLICACIÓN



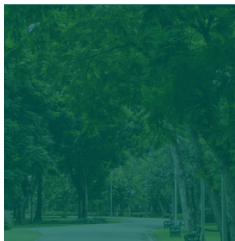
La presente Ley de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios tiene como objetivo **regular las relaciones jurídicas**, así como las condiciones y obligaciones que surjan del alquiler de bienes inmuebles destinados a la vivienda, el comercio o actividades sin fines de lucro.

Esta normativa será aplicable en todo el territorio nacional y se limitará a los contratos de alquiler formalizados conforme al marco establecido por la ley.

EXCLUSIONES DE LA LEY

No obstante, se excluyen expresamente de su aplicación los siguientes casos:

- Fincas rurales
- Pensiones y hospedajes
- Parques o empresas situadas en zonas francas que operen bajo su propia legislación
- Alquileres con fines turísticos o recreativos
- Bienes del Estado otorgados en arrendamiento



En el caso particular de alquileres turísticos, la ley no será aplicable cuando la estadía del inquilino no exceda los noventa (90) días calendario.

CONTRATO DE ALQUILER

El contrato de alquiler se define como el acto jurídico mediante el cual una persona (arrendador) concede a otra (arrendatario) el uso y goce temporal de un inmueble, a cambio de una contraprestación económica periódica.

- El inmueble podrá destinarse a vivienda, comercio o actividades sin fines de lucro, u otros fines que se indiquen expresamente en el contrato.
- Este contrato deberá celebrarse por escrito e incluir los datos generales de las partes, la descripción detallada del inmueble, el uso exclusivo que se le dará a este, la fecha de inicio y término del contrato, el domicilio de elección para notificaciones y cualquier otra condición pactada.
- El propietario podrá exigir al inquilino como depósito un monto no mayor de dos (2) meses del precio pactado de alquiler.
- Asimismo, el arrendador podrá requerir al arrendatario la presentación de un fiador solidario, quien responderá en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales.

PLAZO Y REAJUSTE DEL CONTRATO

Los gastos de corretaje serán responsabilidad exclusiva del propietario, mientras que los gastos legales derivados de la celebración del contrato deberán dividirse en partes iguales entre ambas partes.

El plazo de duración del contrato será determinado por las partes y se prorrogará de manera automática si ninguna manifiesta su voluntad de no renovarlo antes de su vencimiento. Además, el reajuste en el precio del alquiler no podrá exceder el diez por ciento (10%) del monto de la renta.

II. CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

En caso de terminación del contrato de alquiler, las partes podrán darlo por finalizado por las siguientes causas:

- a. Por mutuo acuerdo entre las partes.
- b. Por llegada al término convenido o previa denuncia de una de las partes.
- c. Por pérdida del inmueble alquilado debido a caso fortuito o fuerza mayor que destruya o haga inhabilitable el inmueble.
- d. Por incumplimiento del pago y demás obligaciones derivadas del contrato.
- e. Cuando el bien alquilado sea utilizado para fines ilícitos.
- f. El cambio de destino del inmueble que el propietario no haya autorizado de manera expresa, aunque no le cause perjuicio.

Cuando la terminación del contrato se produzca por destrucción, inhabilitación u otra causa, subsistirán las deudas y créditos generados hasta el momento de la pérdida del inmueble alquilado, cuya liquidación será responsabilidad de la parte correspondiente.

FALLECIMIENTO DEL INQUILINO

Por otro lado, cuando el inquilino fallezca durante la vigencia del contrato de alquiler, el propietario podrá, si así lo desea, subrogar de pleno derecho el contrato a:

- **El cónyuge del inquilino o a la persona con la que haya mantenido una relación marital;**
- **y (a los ascendientes y descendientes que hayan convivido habitualmente en el inmueble.**

Sin embargo, si dentro de los 30 días siguientes al fallecimiento, ninguna de las personas mencionadas manifiesta expresamente su interés de continuar con el contrato, el propietario podrá tomar posesión del inmueble.

No obstante, deberá, en presencia del juez de paz, inventariar todas y cada una de las pertenencias y autorizar su depósito en el lugar que corresponda.

Por otro lado, cuando el inquilino fallezca durante la vigencia del contrato de alquiler, el propietario podrá, si así lo desea, subrogar de pleno derecho el contrato a:

- El cónyuge del inquilino o a la persona con la que haya mantenido una relación marital;
- A los ascendientes y descendientes que hayan convivido habitualmente en el inmueble.

Cabe resaltar, que todo contrato de alquiler deberá ser debidamente registrado por cualquier de las partes involucradas ante la oficina de **Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas** del ayuntamiento donde se encuentre el inmueble.

Además, de que los depósitos deberán realizarse conjuntamente con copia del contrato en cualquier sucursal del **Banco Agrícola o del Banco de Reservas-múltiple de la República Dominicana**, de igual forma del lugar donde se encuentre localizado en el inmueble, previo acuerdo entre las partes.

Asimismo, la entidad que haga recepción de dichas garantías a través de su órgano supervisor y regulador, comunicará al **Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED)** la existencia del contrato de alquiler para de control estadísticos del déficit de viviendas.

La entidad bancaria que resulte depositaria 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.



Cabe señalar, que la facultad para retirar los fondos dados en garantía corresponde única y exclusivamente al propietario del inmueble arrendado, salvo que este emita una comunicación autorizando al inquilino a recibirlos.

No obstante, el propietario podrá retener, total o parcialmente, dicha suma, debiendo notificar al inquilino por escrito, dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días, los motivos de la retención y acompañar las evidencias correspondientes.

En caso de que el inquilino no esté de acuerdo, podrá someter la controversia ante el juez de paz competente.

El abandono del inmueble por parte del inquilino no lo exonera del cumplimiento de las obligaciones contractuales. Para constatar dicho abandono deberá levantarse un acto auténtico, que servirá como prueba fehaciente ante el juez de paz o el tribunal de primera instancia, quienes podrán autorizar la entrada del propietario al inmueble.

En tal supuesto, se considerará que el contrato ha quedado rescindido unilateralmente, sin perjuicio de que el arrendador pueda reclamar los alquileres vencidos pendientes de pago. Los enseres dejados en el inmueble serán inventariados por el alguacil y puestos a disposición del juez apoderado, para su posterior depósito en un almacén; los gastos derivados de este almacenamiento correrán por cuenta del inquilino.

Finalmente, el propietario puede realizar medidas conservatorias contra el inquilino por la falta de pago del precio pactado en el contrato, siempre que dichas medidas estén precedidas de una intimación de pago previa. De igual forma el inquilino tiene el mismo derecho ejercer medidas conservatorias contra el propietario por concepto devolución de los depósitos de alquiler.



III. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR “PROPIETARIO”

Todo arrendador tiene la obligación de garantizar al arrendatario que el inmueble cumpla con las siguientes condiciones:

a. Garantizar la legitimidad de su derecho sobre el inmueble, así como el uso y goce pacífico del mismo durante toda la vigencia del contrato.

b. Entregar el inmueble en buen estado de conservación, incluyendo todas sus instalaciones, servicios básicos, accesorios, condiciones de seguridad y salubridad, conforme a lo establecido en el contrato.

c. Abstenerse de realizar cualquier acto que perturbe al arrendatario o que impida el uso y disfrute pacífico del inmueble.

Asimismo, el propietario está obligado exclusivamente a realizar las reparaciones necesarias para el mantenimiento del inmueble, con el fin de conservarlo en condiciones aptas para el uso acordado.

En caso de que dichas reparaciones requieran la desocupación temporal del inmueble por parte del arrendatario, el arrendador deberá notificarlo formalmente. Durante este período, el contrato quedará suspendido hasta tanto se concluyan las reparaciones.

Además, si durante la relación de inquilinato el inmueble llegase a cambiar de propietario, el nuevo propietario deberá respetar la relación comercial pactada en el contrato previo y realizar la terminación del contrato mediante las formalidades antes invocadas.

IV. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO “INQUILINO”

Todo inquilino tiene la obligación de las siguientes condiciones:

a. Pagar el precio pactado en el contrato.

b. Dar al inmueble alquilado el uso convenido en el contrato y conservar el mismo en buen estado.

c. Realizar las reparaciones que se originen por daños causados por el uso o disfrute del inmueble por sí mismo o sus dependientes.

d. No realizar modificaciones que alteren la distribución del inmueble, sin previa autorización del propietario.

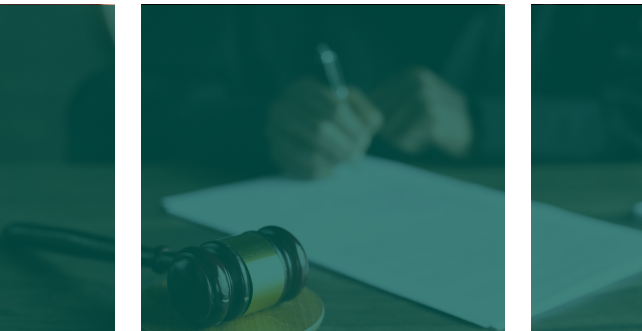
e. Restituir el inmueble al propietario al término del contrato.

f. Acatar las disposiciones legales o reglamentarias aplicables al uso del inmueble o la actividad a la que se destina.

g. Comunicar al propietario las reparaciones de los vicios ocultos o defectos graves que descubra del inmueble rentado durante la vigencia del contrato.

h. Participar con derecho a voz en las reuniones asambleas, así como acatar y cumplir las disposiciones del reglamento, en caso de formar parte de un condominio; además, de las que se indican en esta ley y el contrato de alquiler.

V. COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES



La nueva Ley de Alquileres regula de manera expresa la competencia judicial y los mecanismos de impugnación de las decisiones dictadas en materia de arrendamientos, estableciendo reglas diferenciadas según se trate de contratos de viviendas o de fines comerciales e institucionales sin fines de lucro.

En materia de competencia judicial, los conflictos derivados de contratos de alquileres de viviendas serán conocidos por los **Juzgados de Paz** del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble. En cambio, los conflictos relativos a contratos de alquiler con fines comerciales o institucionales sin fines de lucro corresponderán a los **Tribunales de Primera Instancia** de la jurisdicción donde esté situado el inmueble.

Asimismo, la ley establece los procedimientos de impugnación disponibles para las partes en caso de disconformidad con la decisión dictada:

CONTRATOS DE ALQUILER DE VIVIENDAS

- Las sentencias emitidas por el Juez de Paz en materia de alquileres y desahucios podrán ser recurridas mediante los recursos de oposición o apelación, dentro de un plazo de 15 días.
- Además, podrán ser objeto de casación cuando cumplan con lo dispuesto en los numerales 3 y 4 del artículo 11 de la Ley 2-23.

CONTRATOS DE ALQUILER CON FINES COMERCIALES O INSTITUCIONALES SIN FINES DE LUCRO

- Las sentencias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia podrán ser recurridas por los mismos medios (oposición o apelación).
- El plazo para recurrir será de un (1) mes.

PROCEDIMIENTOS JUDICIALES:

- Demanda en desalojo.
- Embargos retentivos conjuntamente con la demanda en validez de este.
- Desembargo.
- Demanda en declaración afirmativa.
- Validez de acta contentiva de reconocimiento de deuda y/o cualquier contestación que se produzca en el curso de la instancia

VI. OBJETIVOS DE LOS PROCESOS JUDICIALES EN LA LEY



Establecer procedimientos claros y uniformes evitando la dispersión de criterios en los tribunales y dotar de seguridad jurídica tanto a arrendadores como a arrendatarios.



Evitar la justicia privada: estableciendo que todo desalojo o entrada al inmueble debe ser autorizado por un juez, eliminando prácticas arbitrarias del pasado.



Proteger al inquilino frente a abusos: incluir mecanismos como la validez del acta de reconocimiento de deuda o la contestación de demandas, para que el arrendatario también pueda defender sus derechos.



Garantizar la tutela judicial efectiva: asegurar que cualquier conflicto derivado del contrato de alquiler pueda resolverse mediante vías procesales específicas, rápidas y con el debido respeto al derecho de defensa.



Agilizar los desalojos y reclamos de pago: regular acciones como la demanda en desalojo y los embargos retentivos, de manera que el propietario pueda recuperar su inmueble sin los retrasos que caracterizaban el sistema anterior.

VII. IMPACTO DE LA LEY



La entrada en vigor de la nueva Ley de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios se proyecta como un instrumento de transformación en el sector inmobiliario dominicano. Su aplicación fomentará la formalización de los contratos de arrendamiento, incrementando la seguridad jurídica de las relaciones entre propietarios e inquilinos.

Al mismo tiempo, establece mecanismos claros y ágiles para la resolución de conflictos, evitando arbitrariedades y reduciendo la informalidad que históricamente caracterizó al mercado de alquileres.

Con estas disposiciones, se espera una mayor equidad en la distribución de derechos y obligaciones, lo que fortalecerá la confianza en el sistema jurídico, incentivará la inversión en bienes inmuebles y contribuirá a garantizar el acceso a una vivienda digna bajo parámetros más justos y transparentes.

ABOGADO

s.tapia@phlaw.com

809 541 5200 ext. 5310





Av. Abraham Lincoln 1019
Santo Domingo 23100



(809) 541-5200



www.phlaw.com



ph@phlaw.com



Pellerano & Herrera



[@PelleranoHerrera](https://www.instagram.com/PelleranoHerrera)



Pellerano & Herrera



CaPHé con Ley