

LEY DE ALQUILERES Y DESAHUCIOS: PROPUESTAS LEGALES PARA UN PARQUE DE VIVIENDA EN EQUILIBRIO

Rent and eviction law: legal proposals for a balanced housing stock

Maridalia Rodríguez Padilla

Universidad Rovira i Virgili (URV)
España
maridalia.rodriguez@urv.cat
<https://orcid.org/0000-0003-2024-3168>

Denisse Härtling

Observatorio Judicial Dominicano
República Dominicana
d.hartling@ojd.org.do

Artículo de investigación
Recibido: 22 de julio de 2020
Aprobado: 26 de abril de 2021



Obra bajo licencia
Creative Commons
Atribución-NoComercial-
SinDerivadas 4.0 Internacional

Vol. 1, núm. 19, junio 2021
ISSN (impreso): 2305-2589
ISSN (en línea): 2676-0827
Sitio web: <https://saberjusticia.edu.do>

Resumen

El más reciente intento de reformar el actual Decreto núm. 4807, de 16 de mayo de 1959, sobre control de alquileres de casas y desahucios, así como de un importante compendio de normativas sobre arrendamiento de inmuebles disperso en nuestra legislación, ha manifestado la importancia de un parque habitacional en equilibrio. Es por eso que en este trabajo destacamos algunos puntos que entendemos de suma importancia, mas, no abarcados en el Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios que reposa en el Congreso Nacional desde 2018. Además, se aprovecha la disposición del legislador de atender este tema para invitarle a explorar novedosas alternativas que podrían facilitar un óptimo desarrollo del mercado de arrendamientos de inmuebles, y especialmente de vivienda. De manera concreta, destacamos la necesidad de disponer de políticas de vivienda progresivas e integradas, que motiven un mercado equilibrado y contemplen la vivienda en alquiler como una opción de vivienda eficiente. Asimismo, señalamos posibles medidas de formalización e innovación del mercado de arrendamiento con el objetivo de contribuir a la reducción del alto déficit habitacional que afecta a la República Dominicana.

Palabras clave

Arrendamiento; Vivienda; Mercado inmobiliario; Inversión inmobiliaria.

Abstract

The most recent intent to amend the current Decree no. 4807, of May 16, 1959, on the control of house rentals and evictions, has revealed the necessity to create a unique property leasing regulation, as well as has showed the importance of a balanced housing park. Thus, in this work we highlight some points that we consider extremely important, that were not, however, covered by the "Project of the General Act on Rents of Immovable Property and Evictions" that has been deposited in the National Congress since 2018. In addition, taking into consideration the legislator's intention to resolve this issue, we invite to explore new alternatives that could provide an optimal development of the property leasing market, and especially of the housing market. Particularly, we highlight the need of progressive and integrated housing policy that promote a balanced housing market and consider rental housing as an efficient housing option. Thus, we suggest some possible measures of formalization and innovation on the rental market with an objective to contribute to the reduction of the high housing deficit that affects the Dominican Republic.

Keywords

Lease; Housing; Real state market; Real state investment.

Introducción

La importancia de tener una vivienda en condiciones óptimas para su habitabilidad es tal que la mayoría de los países han configurado este derecho como constitucional y varios instrumentos internacionales le han dado un tratamiento de fundamental. Tales son los casos de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (art. 25.1) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11.1). De tal manera que, la vivienda representa un derecho humano que tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales.

Ahora bien, visto desde el ámbito nacional, la realidad de la República Dominicana, apoyada en los datos de nuestro último censo de población y vivienda del año 2010, es que contamos con un parque habitacional precario. El país presenta un déficit habitacional que sobrepasa los dos millones (2,000,000) de unidades en aspectos cualitativos y cuantitativos. A esto le sumamos la deficiente legislación que rige en el ámbito de los arrendamientos, un marco normativo disperso y obsoleto, que destaca una eminente necesidad de reforma integral. Por ello, y a propósito del proyecto de ley que reposa en el Congreso, junto con el ánimo de corregir esta situación, nuestro trabajo pretende apelar y aportar algunas luces para lograr tanto el

fortalecimiento de las normas de alquiler residencial, como el incentivo a la inversión en este mercado.

Desde este punto, resulta necesario avanzar unas reflexiones hacia las políticas públicas, que nos permitan colocar los medios jurídicos-financieros para ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda. Esto debe ir acompañado de una normativa que incentive el desarrollo inmobiliario de proyectos residenciales destinados al alquiler y/o a los instrumentos intermedios, mediante los aportes de pequeños, medianos o grandes inversores, nacionales o extranjeros, a través de la inversión en bolsa o fondos financieros, tomando en cuenta que dichos proyectos representan una oportunidad más para la solución de las demandas de vivienda, que no implica necesariamente la propiedad.

Para movernos al escenario de las soluciones, es importante analizar la situación actual sobre el inquilinato en nuestro país, establecer una fórmula jurídica adecuada que regule la relación contractual entre arrendatario y propietario e ir sumando respuestas viables a la incontestada pregunta ¿Cómo superar el problema del déficit habitacional en República Dominicana, apoyándonos en el arrendamiento?

Como citar:

Rodríguez Padilla, M. y Härtling, D. (2021). Ley de alquileres y desahucios: propuestas legales para un parque de vivienda en equilibrio. *Revista Saber y Justicia*, 1(19), 53-82. <https://saberyjusticia.edu.do>

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Situación actual del mercado de arrendamiento de vivienda en la República Dominicana

El reciente brote epidémico Covid-19, en diciembre de 2019, bajo la consigna de *quédate en casa* y las restricciones propias del estado de emergencia declarado en República Dominicana, el 18 de marzo de 2020, junto con otros factores que se vienen manifestando desde hace décadas, han vuelto a destacar la esencialidad de la vivienda. Una vez confirmada la consideración de la vivienda como escenario idóneo para la protección de la salud, resulta importante poner en discusión y reflexión la realidad de nuestro marco normativo en esta materia, con especial atención en el tema del inquilinato ya que, según datos del Banco Interamericano de Desarrollo, más del 31% de la población dominicana vive bajo el régimen de alquiler (Blanco y Volpe, 2015, p. 95).

El principal problema sobre los alquileres y las necesidades habitacionales es la dispersión de las normas que lo rigen y lo desactualizadas que resultan para satisfacer las necesidades de la sociedad de hoy. Un ejemplo claro lo vemos en el proceso de alquiler de bienes inmuebles, previsto en la Ley núm. 43-14, que regula la prestación y aplicación de los valores en el inquilinato, una norma que data del 20 de octubre del año 1945 y su modificación más reciente fue realizada hace 32 años, el 5 de febrero de 1988.

Asimismo, los aspectos legales establecidos para el proceso de desahucio están regidos por el Decreto núm. 4807, sobre control de alquileres y desahucio, emitido durante la Era de Trujillo, el 16 de mayo de 1959. Lo correspondiente a las tarifas de pago de alquileres de casas o apartamentos destinados a viviendas familiares está contemplado en la Ley núm. 38, del 24 de octubre de 1966 y el Código Civil Dominicano, del cual se suple la materia, que es del año 1845 y responde a una traducción al idioma español del Código Napoleónico de 1804.

Las normas en asunto atinentes al inquilinato resultan extemporáneas y sus posteriores modificaciones tampoco armonizan con la problemática de vivienda existente en el país. Esto se traduce en situaciones que vulneran los derechos de propietarios e inquilinos y permite que se normalicen algunas prácticas de la economía informal, como es el caso del cobro de sumas de dinero adicionales a las ya establecidas en la ley, como condición para tener acceso al alquiler de una vivienda.

Los estudios más recientes sobre déficit habitacional evidencian que los problemas cualitativos y cuantitativos afectan tanto a las distintas formas de tenencia de la vivienda, incluidas las que son habitadas producto de un arrendamiento, aunque en menor proporción que en las viviendas propias sin titulación; como a los diferentes grupos socioeconómicos, aunque con mayor impacto en los sectores más vulnerables económicamente. En este sentido, Morillo Pérez (2019), en un reciente estudio, comprobó que:

Los hogares en condiciones de pobreza extrema (ICV-I) registraron el mayor déficit habitacional total en 2010 (100.4%18) y en 2017 la

situación se mantuvo prácticamente sin mejorías, ya que la cifra fue de 98.9%. En los hogares en condiciones de pobreza moderada (ICV-II), el porcentaje disminuyó cerca de 10 puntos porcentuales, al caer de 75.0% a 65.8% de 2010 a 2017. Por su parte, en los hogares del estrato medio (ICV-III) disminuyó de 40.6% a 15.4%, una reducción de 25.2 puntos porcentuales. Por último, en el estrato alto (ICV-IV), que exhibe los menores niveles de déficit habitacional, disminuyó de 14.1% a 3.0%. En esa dinámica, la brecha por condición de pobreza multidimensional aumentó de 49.0 puntos porcentuales en 2010 a 95.9 puntos en 2017. (p. 88).

El referido autor destaca también que las brechas sociales se han incrementado en forma muy significativa, pues mientras que el déficit habitacional prácticamente se ha erradicado en los estratos de mejor condición socioeconómica, en los estratos de menor condición socioeconómica ha aumentado, lo que aleja aún más a estos grupos (p. 89).

Ante un panorama como este, queremos aprovechar para destacar los posibles aportes que pueden emanar de un mercado de arrendamiento bien resguardo, especialmente por su potencial para equilibrar nuestro parque habitacional. De esta manera, destacamos como punto principal la necesidad de mejorar los procedimientos que rigen el funcionamiento de los alquileres. También desde el equilibrio jurídico, pues se debe proteger tanto a propietarios como a inquilinos y aportar soluciones efectivas a las controversias que surgen en estas relaciones contractuales.

Las reformas que se introduzcan en nuestro compendio normativo deben promover la armonía de los derechos y obligaciones entre las partes contratantes, sin que desaparezca la función social que tiene la vivienda, pues las mediciones anteriores son un reflejo de la falta de políticas públicas que implementen programas encaminados a la reducción de las inequidades del sector, con enfoque en los grupos sociales más pobres y vulnerables.

En esencia, las políticas de vivienda han presentado problemas de singularidad en lo que tiene que ver con su concepción general. En materia de vivienda de interés social, en nuestro país las respuestas se concentran en algunos programas de tipo vivienda nueva en propiedad, y/o en pocos instrumentos, como el subsidio directo a la demanda, el ahorro de los hogares y la financiación del mercado. Son estos componentes los que concentran el debate conceptual y direccionan del monto y la aplicación del gasto público hacia la vivienda (Jaramillo e Ibáñez, 2002, p. 24). Por tanto, es en estos donde debe encontrarse un equilibrio para garantizar mejor y mayor acceso a la vivienda digna.

Diferencias entre alquiler habitacional y comercial

Rentar un inmueble con fines comerciales y uno con la finalidad de utilizarlo como vivienda son escenarios totalmente diferentes. Es por esto que, los contratos de arrendamiento deben regular diferentes aspectos de la relación entre arrendatario y propietario en el ámbito de cada necesidad. Sin embargo, más allá de las previsiones establecidas en la ley sobre la cantidad de depósitos que han de ser entregados en

cada uno de los casos anteriores, no encontramos otra distinción entre el alquiler habitacional y comercial, a pesar de que ambos versan sobre aspectos muy distintos.

El Estado, al garantizar la vivienda como derecho constitucional, debe asegurar a la ciudadanía que en ella estén disponibles todas las condiciones esenciales para su habitabilidad. Es decir, el derecho a la vivienda no solo se circunscribe a la obtención o alquiler de un habitáculo, sino también a los servicios y recursos que esta debe tener para desarrollar las actividades propias de su uso; tales como la recreación, el descanso, la alimentación o el desarrollo de relaciones interpersonales. De esta manera, una de las obligaciones primordiales del propietario de un inmueble frente a su inquilino es garantizar las condiciones de habitabilidad de la vivienda desde el inicio hasta la terminación del contrato.

Por su parte, el alquiler de un local con fines comerciales añade a la condición de habitabilidad una serie de requisitos que permiten realizar y gestionar una actividad determinada orientada al comercio para la prestación de bienes y servicios. En estos casos también se contempla la posibilidad de realizar cambios a la estructura física del mismo, ya que el espacio muchas veces necesita ser adaptado a la actividad que se pretende desarrollar, por lo que resulta conveniente identificar estos detalles y colocar de manera expresa la vía de autorización para las modificaciones que se realicen inicialmente y las que puedan tener lugar a futuro.

En este mismo sentido, es preciso destacar que, incluso en el alquiler de una vivienda, puede existir un ánimo meramente comercial y distinto del hábitat. Por ejemplo, no será lo mismo destinar una vivienda al arrendamiento familiar, donde dicho inmueble constituya la residencia principal o habitual de la familia, que destinar una vivienda al alquiler turístico o vacacional. En el primer caso, se configura claramente la necesidad que se pretende proteger a través del derecho a la vivienda consagrado en el artículo 59 de nuestra Constitución. En cambio, en el segundo caso, más que una necesidad la vivienda, viene a satisfacer una demanda comercial para la que no necesariamente tendrían que regir el mismo tratamiento jurídico que el aplicado a una vivienda habitual.

Es importante referirse en este punto a la posibilidad de que una nueva legislación en materia de alquileres no solo contemple de manera clara las distinciones existentes entre los contratos de alquiler (habitacional y comercial), sino que, como ocurre en algunos países latinoamericanos, los últimos puedan incluso regirse por la materia comercial. Tal es el caso de Colombia, donde los alquileres de locales comerciales son regulados por la normativa mercantil, el Código de Comercio y por cláusulas contractuales.

En cuanto a las viviendas que satisfacen una actividad empresarial de tipo servicio, como las de uso turístico o vacacional, estas también requieren un tratamiento diferenciado de la vivienda habitual que satisface una necesidad fundamental (lo que parece ser el espíritu de la Ley 38 de 1966, que regula la tarifa del alquiler de la vivienda familiar). Es evidente que no confluirán las mismas circunstancias para una familia que use una vivienda como lugar principal y definitivo, donde vive en sociedad, a otra que se auxilie de una vivienda secundaria y transitoria para un corto período de descanso.

Siguiendo la línea anterior, en Europa se han suscitado distintas polémicas respecto a la distinción entre la vivienda residencial y la de uso turístico, que van desde los efectos negativos que producen las viviendas turísticas no controladas (Nasarre Aznar, 2020, p. 561), como gentrificación, aumento de los precios del alquiler, interrupción al derecho a la ciudad, etc., hasta la necesidad de regular las actividades de economía colaborativa relativas a la vivienda, como las gestionadas mediante exclusivas plataformas en línea (Fernández Pérez, 2019, p. 80). Es así que, en España pueden verse distintas normativas autonómicas que se ocupan puntualmente de los alquileres de este tipo de vivienda (como las pronunciadas en Galicia, Madrid y Cataluña).

En general, dado el sistema que permite libertad contractual en los arrendamientos de locales comerciales que no se da en los alquileres de vivienda, como el sistema que diferencia entre el uso residencial o empresarial de la vivienda, resulta interesante profundizar en nuestro haber jurídico, especialmente dado nuestro atractivo turístico. En este sentido, será necesario que la legislación correspondiente establezca las reglas básicas para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, pues el alojamiento de una vivienda digna, a diferencia de un local comercial, es una necesidad y un derecho constitucional cuya garantía corre por cuenta del Estado que siempre deberá estar sujeta al cumplimiento de unos estándares mínimos. Asimismo, el alojamiento turístico exige unas condiciones de muy distinta índole al residencial.

Algunos puntos sobre el Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios

Como ya hemos explicado antes, el problema esencial en la legislación que regula el inquilinato en la República Dominicana es la dispersión de las normas y la desactualización de las mismas. Han sido estos aspectos los que en el año 2018 dieron lugar a la presentación del *Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios*, con la finalidad de compilar en una sola norma, y acorde a los nuevos tiempos, los elementos necesarios para regular las relaciones jurídicas originadas en el alquiler de bienes inmuebles. En este sentido, el propio proyecto de reforma, además de señalar la necesidad de impulsar la participación privada, nacional y extranjera en el desarrollo del mercado de alquiler de inmuebles, señala que:

La legislación en materia de alquiler de bienes inmuebles está dispersa y contiene aspectos obsoletos y de no aplicabilidad en el tiempo actual, por lo que es necesario una actualización y concentración de toda la materia en un solo texto legal, a fin de adecuarla a las nuevas condiciones de la economía y otorgar la seguridad jurídica necesaria para las partes intervinientes en la relación de inquilinato. (Considerando primero, Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios, 2018, p. 1).

Se busca aportar una legislación que, en primer lugar, armonice con las demandas actuales en la materia y, en segundo lugar, contenga todas las disposiciones atinentes al tema y adecuadas a las nuevas condiciones de la economía, para con esto otorgar la seguridad jurídica necesaria que las partes intervinientes en la relación de inquilinato requieren. De la iniciativa podemos destacar varios aspectos, entre ellos:

1. Se propone la liberación de renta (libertad de precio), de manera que sea libremente estipulada por las partes. El pago de la renta será por períodos de un mes, salvo pacto en contrario. El pago se efectuará en el lugar y mediante el procedimiento que acuerden las partes.
2. El reajuste de precio por parte del propietario solo podrá realizarse de manera anual y no podrá exceder el 5%. Este punto resulta importante pues, en la práctica, la mayoría de los contratos establecen un aumento anual del 10% al que quedan sujetos los inquilinos desde el momento de rentar el bien inmueble hasta la finalización del contrato.
3. El arrendamiento termina por la llegada del término convenido o, a falta de término, por la denuncia de una de las partes; por la pérdida del inmueble alquilado; por falta del arrendador o el inquilino de cumplir sus obligaciones; o cuando el bien alquilado se utilice para la comisión de delito, al margen de los fines del contrato. En los casos que el inquilino o el propietario desean poner fin al contrato podrán hacerlo con la condición de informar a la otra parte. El plazo para esto es de un mes para el inquilino y seis meses para el propietario.
4. No se dará curso a ninguna solicitud, instancia o demanda dirigida al juzgado de paz, con fines de desalojo, o para el cumplimiento de obligación contractual o legal derivada del contrato, hasta que el demandante, propietario o inquilino presente el recibo original, o certificación del Banco Agrícola de la República Dominicana, mediante el cual se demuestre haber realizado el depósito previsto en el artículo 19 de esta ley.
5. Si durante la vigencia del contrato de alquiler, el inmueble alquilado se pierde o es destruido en su totalidad o en su parte principal por caso fortuito o por fuerza mayor, el inquilino podrá pedir la rescisión del contrato.
6. Toda sentencia en desalojo dictada por el juez competente en apelación será declarada ejecutoria, no obstante, cualquier recurso que contra ella se interpusiere. Sin embargo, el inquilino recurrente en casación podrá evadir la ejecutoriedad de la sentencia si probare haber consignado en el Banco Agrícola el duplo del monto de las condenaciones establecidas en la sentencia a recurrir.
7. Y finalmente, destacar que las empresas prestadoras de servicios de agua, energía eléctrica, comunicaciones o telecable, no podrán rehusar o negar la solicitud de apertura de nuevos contratos bajo el pretexto de facturas en atraso o contratos no cancelados por parte de propietarios o inquilinos anteriores.

A pesar de los detalles antes planteados, notamos una tímida propuesta que recoge, a grandes rasgos, las disposiciones contenidas en la legislación ya existente. Esto deja de lado elementos fundamentales que servirían para resolver la problemática real que afecta al inquilinato, tales como: a) las garantías personales que son solicitadas como requisitos para el alquiler; b) el establecimiento de los depósitos en el Banco Agrícola como requisito para acceder a la justicia; c) la ausencia de resoluciones alternativas de conflictos que puedan no solo hacer más expedito el proceso, sino también significar un desahogo para los tribunales, que se traduciría en reducción de la mora judicial; d) previsiones para escenarios de fuerza mayor

que imposibiliten el pago por parte del inquilino; y e) disposiciones que promuevan el surgimiento de inversores en el mercado de los alquileres.

El proyecto de reforma propuesto, sin duda, toca puntos esenciales para un buen funcionamiento del mercado de alquileres de inmuebles. Pero, no brinda los medios necesarios para ofrecer un escenario equilibrado entre las partes intervinientes y, por tanto, tal cual ha señalado Cedeño Brea (2019), “en vez de dinamizar el mercado de alquiler de viviendas, podría crear desabastecimiento y escasez”. El proyecto procura dinamizar y actualizar el mercado de alquiler de bienes inmuebles; sin embargo, contempla muy pocas novedades, continúa con las mismas medidas de las que ya se disponían y no ofrece soluciones efectivas que permitan un sano desarrollo del referido mercado o nuevas ofertas asequibles de viviendas (Rodríguez Padilla, 2019).

Con relación al establecimiento de los depósitos en el Banco Agrícola como requisito para acceder a la justicia, no puede olvidarse lo establecido en la Constitución dominicana en los artículos 69 y 149, donde se declara que toda persona tiene el derecho a una justicia accesible, oportuna y gratuita y que la justicia se administra a cualquier persona, incluso si no tiene los medios económicos para hacerlo. De tal manera que, este requerimiento impide, en múltiples casos, que se pueda acceder oportunamente a un escenario imparcial para dirimir los conflictos entre inquilinos y propietarios, convirtiéndose en óbice de la buena administración de justicia. Por tanto, en una nueva ley de alquileres es preciso observarse y reestructurarse el espíritu de este mandato.

Por otra parte, en relación a la forma de terminación del contrato de arrendamiento, el proyecto de reforma actual no ha hecho otra cosa que incluir lo ya resultado por nuestro Tribunal Constitucional a través de la sentencia núm. 174/14, de fecha 11 de agosto de 2014. En este sentido, la terminación del contrato por la llegada del término acordado entre las partes tampoco es una novedad propia del proyecto. La referida sentencia comprobó la eminente restricción del derecho a la propiedad que significaban las causales limitadas para lograr la resolución del contrato de arrendamiento conforme con el artículo 3 del Decreto 4807. Por cuanto, el tribunal procedió a eliminar este obstáculo al establecer que:

Las restricciones al derecho de propiedad que se derivan de la aplicación del artículo 3 del Decreto núm. 4807, si bien se justificaban a finales de los años cincuenta del siglo pasado y durante los siguientes años, no menos cierto es que en la actualidad resultan injustificables. Ciertamente, lo que demanda la realidad actual es una política inversa, orientada a fortalecer el derecho de propiedad, con la finalidad de incentivar la inversión de capitales en viviendas que luego de construidas podrán ser alquiladas o vendidas”. (Declarando como no conforme con la Constitución de la República el artículo 3 del Decreto núm. 4807 del dieciséis (16) de mayo de mil novecientos cincuenta y nueve -1959-).

De manera puntual, el arrendamiento constituye un instrumento de suma importancia en el sector inmobiliario, que además permite completar el parque habitacional del Estado. Por ello, los responsables de las políticas públicas de vivienda deben consolidar intervenciones integrales para poder hacer frente a las

carencias cuantitativas y cualitativas que afectan al país (Banco Interamericano de Desarrollo, 2011, p. 6). Por lo que apelamos a un fortalecimiento de las normas de alquileres, así como al incentivo de la inversión en este mercado.

La situación provocada por los efectos de la pandemia del Covid-19 ha puesto en evidencia la necesidad de regular estos temas, así como de disponer de mayores previsiones que las contenidas en el Proyecto de Ley. La actual crisis sanitaria ha destacado, además, la ausencia de políticas públicas que permitan responder efectivamente a las necesidades económicas de la ciudadanía y suma incertidumbre en quienes deben permanecer en casa, pero no tienen las condiciones para sustentar sus servicios y el pago de la renta. Es menester incluir, dentro de la reforma en gestión, medidas que respondan a las necesidades de escenarios como el del Covid-19, eventos de fuerza mayor como catástrofes naturales e incluso, momentos de crisis económica.

Ante la inercia de esta reforma y la posibilidad de que el proyecto sea sometido a la próxima legislatura, entendemos que pueden aprovecharse, cuanto menos, algunas de las observaciones puestas de manifiesto en el presente trabajo. Aunque lo ideal sería componer una norma completamente nueva, que pueda entenderse conforme a los nuevos tiempos y necesidades, así como alejada de los acostumbrados parches o refritos de lo comprobado como ineficiente.

Vivienda social en régimen de alquiler

El artículo 59 de la Constitución dominicana establece que “toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda”.

Para dar cumplimiento a esta disposición y con ello garantizar el derecho a la vivienda, el Estado debe promover de manera efectiva los programas de asistencia social que hagan falta, incluyendo en la ecuación las destinadas al inquilinato. Las viviendas sociales, son aquellas que se alquilan o venden a precios muy por debajo de los que figuran otras viviendas similares en el mercado, poseen un enfoque que no radica en la obtención de beneficios por su uso, sino más bien en el ofrecimiento a personas con capacidades económicas limitadas para la adquisición de una vivienda propia.

En la actualidad, esta es una alternativa a la que acuden casi todos los países, como una opción que permite satisfacer poco a poco las necesidades existentes y corregir, en algunos casos, las insuficiencias del mercado inmobiliario. La media europea de viviendas sociales es del 18% (Inurrieta Beruete, 2007, p. 7), una cifra a la que deberíamos aspirar. El público ideal para este tipo de vivienda va desde estudiantes, parejas jóvenes y familias con niños hasta personas mayores o con necesidades especiales. Está pensado para hacer posible que estos ciudadanos mejoren su calidad de vida, por lo que, para acceder a este tipo de alquiler es necesario cumplir una serie de requisitos que variarán en función de cada país.

En nuestro caso, la mayoría de los proyectos de viviendas sociales desarrollados se destinan a la vivienda en propiedad (SAIP-SIP-39786) y pese a ello no han logrado organizar ni hacer avanzar las comunidades que los habitan. Por el contrario, con el tiempo, los espacios donde son construidos estos proyectos de vivienda sociales suelen convertirse en marginales “desvirtuados” (La Nueva Barquita) que impulsan a sus residentes originales a marcharse. Esto comprueba que, regalar o asignar en propiedad la vivienda pública, no es solución absoluta al problema de la deficiencia habitacional. El acceso a la vivienda digna puede lograrse a través de diferentes formas de tenencia, siendo lo esencialmente importante contar con políticas de vivienda integradas que garanticen un buen desarrollo de los barrios, que incluso deben ser pensados o reestructurados en base a medidas de acompañamiento social que garanticen su óptimo desarrollo.

En la República Dominicana se han visto pasar muchos programas de viviendas sociales, sin que se logre hasta el momento contemplar verdaderas opciones de viviendas de alquiler social como una regla. Es suficiente ver la experiencia de otros países y cómo han resuelto, en gran medida, el problema del parque habitacional, auspiciando con estas prácticas que se dinamice la inversión local y extranjera en viviendas sociales para el alquiler (Alemania es un gran referente). En tal sentido, es importante regular, con la mayor equidad posible, el acceso a la vivienda social y, de manera especial, concentrar los esfuerzos en crear una verdadera estructura de la política pública concertada de vivienda social, no solo para la vivienda en propiedad, sino que explore también otras formas de tenencia.

Profesionalización del mercado de vivienda en arrendamiento: distinción entre grandes y pequeños tenedores

En la República Dominicana las políticas públicas de vivienda, desde los años 60 y hasta la actualidad, se han concentrado en la propiedad como única forma de tenencia (Torres, Jovine, Rodríguez y Pujals, 2017, pp. 17-23 y 56-119). No obstante, en los últimos años, el alquiler ha ido en aumento, llegando a representar el 31% de la forma de tenencia para el año 2011 (Blanco y Volpe, 2015), una cifra que para los informes de estadísticas nacionales rondaba el 40.5% (ONE, 2011). Además, la vivienda en arrendamiento en el mercado dominicano suele ser de mayor calidad que la vivienda propia no titulada (Blanco y Volpe, 2015); una forma de tenencia que se ha consolidado como una importante solución de vivienda en nuestro país.

El arrendamiento, en la mayoría de las veces, es la opción de vivienda más recurrente para quienes no pueden acceder a una vivienda en propiedad. Sin embargo, esta solución puede verse afectada por la informalidad y la autogestión cuando son los propios arrendadores o sus representantes no profesionalizados, los que gestionan esta solución. La informalidad en el alquiler de vivienda, por lo general, es producto de la ausencia de contrato, y se distingue, principalmente, por el tipo de vivienda (autoconstrucción) y la nula declaración de los ingresos de esta actividad económica. En cuanto a la autogestión del arrendamiento, esta puede causar desconfianza e inseguridad en el mercado del alquiler de vivienda, debido a prácticas abusivas, tanto de arrendadores como de arrendatarios que solo respondan a sus propios intereses (Molina, 2018, p. 71). Unas problemáticas que derivan de un marco regulatorio rígido que desincentiva la inversión formal,

así como de los complejos procesos de reposición (Blanco, Fretes y Muñoz, 2014, pp. 31-35).

En nuestra legislación podría considerarse una medida de formalidad del arrendamiento la exigencia del registro de los contratos de alquiler en el Banco Agrícola dominicano junto con el depósito de los valores en concepto de garantía entregados por el arrendatario (Ley 4314 de 1955). Pero lo cierto es que el espíritu de este mandato no es el de agregar formalidad y garantizar el buen desarrollo de esta actividad económica, sino el de procurar canalizar recursos para el desarrollo del sector agropecuario. Un mandato de ley que, desde su inicio, no ha contado con una buena acogida, pues incluso motivó una reforma temprana (Ley 17-88 de 1988), aunque tampoco atinada, al convertir la consignación de los depósitos o fianza del arrendamiento en el instrumento habilitante de acceso a la justicia en caso de conflictos contractuales entre arrendadores y arrendatarios.

Es así que, de acuerdo con los datos del Banco Agrícola de la República Dominicana, la mayoría de los contratos de arrendamiento de vivienda se registran como paso previo a un conflicto judicial para cumplir el mandato de la referida Ley 17-88 (SAIP-SIP-000-39787), lo que supone un gran número de contratos operados desde la informalidad y de los que la Administración no dispone ni para datos estadísticos.

De acuerdo con la consulta núm. SAIP-SIP-000-39787, elevada al Banco Agrícola de la República Dominicana (Bagrícola), a través del Portal Único de Solicitud de Acceso a la Información (SAIP), de fecha 23 de agosto de 2020, la motivación principal para los registros de los contratos de alquiler de bienes inmuebles ante esta institución “varía según la necesidad del cliente, entre darle cumplimiento a la Ley núm. 17-88, hasta realizar el depósito a los fines de llevar un procedimiento legal”. Por otra parte, de acuerdo con el cuadro contentivo de registros o aperturas de certificados de alquiler, compartido por la referida institución, en el período de enero 2016 hasta agosto 2020, se registraron 19,692 contratos de alquiler, destacando un registro para el señalado período del año 2020, de apenas 2,159 contratos. Estas cifras invitan a revisar la efectividad del cumplimiento de la Ley núm. 17-88 y, si realmente se justifica el bloqueo al acceso a la justicia que supone su mandato de previa consignación de los depósitos de alquiler para dar curso a la resolución de un conflicto jurídico entre las partes.

Al respecto, una parte de la doctrina internacional sostiene que las asociaciones especializadas en inversiones inmobiliarias “podrían ser la solución para el alcance de un mayor equilibrio entre arrendadores y arrendatarios” (Méndez, 2007, pp. 13-14) y del propio mercado. Las asociaciones de inversión podrían contribuir a formalizar el sector, pues a través de estas se puede ofrecer mayor estabilidad a los arrendatarios, principalmente en cuanto a la prolongación en el tiempo de los arrendamientos, y mejor oportunidad de negocio para los arrendadores. Además, arrendadores profesionales o grandes tenedores (aquellos que gestionan un número significativo de inmuebles en alquiler, como actividad económica) podrían contar con mejores garantías ante las principales contingencias derivadas de esta actividad, como la falta de pago, la negativa a entregar la vivienda finalizado el plazo de contratación o el deterioro del inmueble; pues estos pueden recurrir al pago de primas de seguros contra riesgos arrendaticios.

Un ejemplo de los efectos de la profesionalización del arrendamiento es la posibilidad de que los arrendadores recurran a compañías aseguradoras para obtener indemnizaciones por los daños sufridos producto de relaciones contractuales como el arrendamiento, por medio de la subrogación del asegurador en los derechos del arrendador frente al arrendatario (Colina, 2014, p. 430), como funciona en España. Ahora bien, es importante señalar que la vivienda no debe verse como un simple producto de mercado y que en ningún sentido debe apartarse de su realidad social (Guarro, 2012, p. 62), lo que para esta actividad económica se puede lograr con una normativa equilibrada respecto a dos derechos enfrentados: el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda (Méndez, 2007, pp. 38-39). En este sentido, entendemos que el más reciente proyecto de reforma de nuestra ley de alquileres no ha considerado un equilibrio de estos derechos, lo que puede considerarse un desincentivo para la inversión profesionalizada en este sector.

La profesionalización del mercado del alquiler es un punto importante a mejorar para el buen desarrollo del mercado inmobiliario (Corredor, 2018, p. 12). Se ha demostrado que las principales problemáticas derivadas de las relaciones contractuales arrendador-arrendatarios y de la actividad comercial o de inversión basada en brindar alojamiento de vivienda radican en la informalidad que puede superarse con una mayor competencia técnica del mercado. Una situación que “impide que los minoristas arrendadores puedan asumir los principales riesgos inherentes a la ejecución y aplicación de los contratos de arrendamientos” (Colina, 2014, p. 428), lo que se reduce cuando el arrendador es un ente profesional, con capacidad de asumir los riesgos que supone entregar una vivienda en régimen de alquiler. Ahora bien, la profesionalización recomendada debe ser regulada de manera que se pueda asegurar, también, una oferta de vivienda equilibrada y que en ningún caso se invite a la especulación o a la concentración de todo el mercado de vivienda en manos privadas, como ha pasado en la experiencia internacional con los llamados “Fondos Buitres” (Maíz, 2020, p. 47).

Es importante destacar que la profesionalización del mercado del alquiler no quiere decir que los pequeños tenedores (los que tienen el alquiler como medio de subsistencia personal o familiar) o inversores no puedan invertir en el sector inmobiliario destinado al arrendamiento de vivienda. Para los primeros, bien podrían aplicarse reglas especiales que garanticen su medio de subsistencia, y los segundos pueden invertir, incluso de manera más segura, a través de entidades profesionales (Trigo, 2014, pp. 859-860), como lo son los fondos de inversión inmobiliarios, los fideicomisos inmobiliarios dedicados al arrendamiento, o incluso ser parte de estructuras autónomas de desarrollo de proyectos inmobiliarios, inversores o meros adquirentes de títulos valores emitidos por estas entidades, con garantía en las rentas percibidas de la explotación de sus inmuebles. Esto les permitirá reducir, significativamente, los riesgos derivados del arrendamiento; desde la posición de arrendador, específicamente, podrán diversificar sus inversiones, sin la necesidad de comprar una propiedad en particular, al optar por proporciones de rendimientos de distintos inmuebles, lo que les liberaría de obligaciones fiscales propias de la tenencia de bienes inmuebles, y les permitiría el acceso a otras ventajas propias del mercado de capitales (Rodríguez Padilla, 2019, p. 562).

En este sentido, el fideicomiso en nuestro país (Ley núm. 189-11 de 2011) representa un catalizador potencial de desarrollo y profesionalización del mercado inmobiliario, del que incluso ya hemos visto aportes significativos. Sin embargo,

su regulación e incentivos están orientados, al igual que las políticas públicas de vivienda, hacia la cultura de la propiedad de la vivienda como única forma de tenencia, desaprovechando los potenciales aportes del arrendamiento.

Nuestra Ley de fideicomiso ha ignorado una de las más importantes contribuciones de esta figura jurídica: las asociaciones que se dedican, de manera prácticamente exclusiva, al arrendamiento de bienes inmuebles, con la finalidad de incrementar la oferta y mejorar la calidad del parque de vivienda (Nasarre y Rivas, 2009, pp. 11-12). Tal cual los Real Estate Investment Trust (en adelante REIT) estadounidenses (Tax Law de 1960) o los Fideicomiso de Infraestructura e Inversión en Bienes Raíces (en adelante FIBRAS) mexicanos (Ley mexicana de ISR), vehículos jurídicos considerados idóneos para el fortalecimiento del ahorro y las inversiones colectivas en bienes inmuebles, incluso sin la disposición de grandes capitales (Orti, 2009, p. 16), que brindan seguridad y reducen los márgenes de riesgos.

Los fideicomisos especializados en el arrendamiento suelen implementarse sobre un sistema fiduciario de inversión bursátil que estimula el mercado del alquiler inmobiliario mediante la adquisición de certificados bursátiles amparados en las rentas que produce el patrimonio inmobiliario del fideicomiso. Estas estructuras suelen beneficiarse de importantes exenciones fiscales, para lo que se les exige cumplir con un porcentaje mínimo de inversión en inmuebles destinados al arrendamiento (entre el 70% y el 90% de todo el capital), el mantenimiento de la inversión por un período mínimo (entre 3 a 4 años), emitir certificados de participación abierto al público inversor, y la distribución anual obligatoria de hasta el 95% de sus beneficios (Pérez, 2016, pp. 35 y 66). La finalidad principal de estas estructuras es fomentar el arrendamiento en el mercado inmobiliario, lo que no ha sido atendido en nuestra Ley 189-11, pues, aunque en su artículo 58 se hace mención de los fideicomisos inmobiliarios dedicados al arrendamiento, no dispone de un tratamiento especial que permita configurar como tal su estructura.

Es importante destacar que el impulso y profesionalización que se promueva mediante los REIT o los FIBRAS en el mercado del arrendamiento (Molina, 2018 p. 77; García, 2011, p. 323) ha de ser proporcional respecto a la demanda. Por lo tanto, en caso de que se regulen propiamente en nuestro país, sería necesario establecer un porcentaje mínimo de inversión en viviendas y, dentro de este a su vez, un porcentaje mínimo obligatorio de inversión en viviendas económicas. De lo contrario estas estructuras pueden concentrarse en otros sectores como el comercial (oficinas, locales, naves industriales o alojamientos turísticos), dejando fuera la vivienda y especialmente la social como pasa en España con las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIS) (Lambeck, 2018, p. 412). La regulación especial de los REIT, con sus ventajas propias, contribuiría a la ampliación de la oferta de viviendas dignas en la República Dominicana, así como a la reestructuración de su parque habitacional y formalización del mercado de arrendamiento de inmuebles (Rodríguez, 2019, p. 522).

Canalización del ahorro hacia el mercado profesional del arrendamiento de vivienda

En coordinación con las políticas de vivienda enfocadas en la propiedad, se vienen impulsando instrumentos de financiación para la vivienda, que no atienden a un significativo grupo de la población, aquellos de ingresos bajos o débil capacidad de pago. Una situación ocasionada por los bajos salarios e informalidad laboral

(MIREX y MEPyD, 2016), la nula capacidad de ahorro, los rígidos criterios de selección de los prestatarios, las altas tasas de interés y los altos costes legales que posteriormente se traducen en exclusión financiera y encarecimiento de las unidades habitacionales (Bouillon, p. 60, 2012). A lo anterior puede añadirse la falta de programas que promuevan distintas formas de tenencia de la propiedad, inclusión y educación financiera temprana (Fernández, 2015, p. 186).

En nuestro país, ante la situación de que muchas familias no pueden acceder a la financiación de la vivienda de manera convencional, por falta de ahorros previos, historial crediticio y estabilidad de ingresos, han surgido diferentes estrategias financieras, coincidiendo la mayoría en programas combinados de ahorro, subsidios y préstamos, siguiendo la famosa fórmula ABC (ahorro, bono y crédito) aplicada en prácticamente toda América Latina (Benza y Kessler, 2020). En este sentido, podemos señalar la regulación de las cuentas de ahorro programado contenidas en la Ley núm. 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso (artículos 140 y siguientes), que parten de la necesidad de fomentar el ahorro para que este, a su vez, acompañado de un subsidio estatal, dé paso a la financiación hipotecaria de largo plazo, que por lo general solo cubre una parte del costo total de la vivienda.

La introducción de esta cuenta de ahorro como producto financiero se fundamenta en la necesidad de facilitar la reunión del importe inicial para la adquisición en propiedad de una vivienda, distinguiéndose de una cuenta de ahorro común por su carácter inembargable, por la posibilidad de programar deducciones directas de hasta el 30% del salario de sus titulares, por su consideración de tipo ahorro exclusivo, por la exención de impuestos y honorarios bancarios, así como por la habilitación de subvenciones públicas para aquellos proyectos bajo fideicomiso y la consecuente aprobación de la financiación hipotecaria basada en el historial de ahorro del futuro prestatario.

La iniciativa del ahorro programado, si bien puede considerarse una alternativa práctica para la reunión del capital mínimo exigido en la compra de una vivienda, y que permitirá al ahorrante, incluso, crear un historial de pago para una futura solicitud de financiación hipotecaria, no debe considerarse la panacea, pues tampoco logra romper con la exclusión financiera, tomando en cuenta que la apertura de esta cuenta se condiciona a unos estándares mínimos, como ser asalariado contribuyente de la seguridad social; no ser titular de una vivienda; y ser sujeto de crédito conforme con las normativas bancarias vigentes (artículo 7, literales b, c y d del Reglamento para las cuentas programadas, dictado por la Junta Monetaria).

Por otra parte, esta cuenta presenta debilidades, como el largo plazo que conlleva la reunión del importe inicial para la adquisición de una vivienda que ronda el 20% del total de su costo, tomando en cuenta que se pretende ahorrar solo hasta el 30% de los ingresos de la unidad familiar, que suelen ser muy bajos. Aunque, ciertamente, se prevé poder contar con los subsidios estatales de hasta el 10% del costo de la vivienda, pero deben tomarse en cuenta también los impuestos de transferencias inmobiliarias y gastos bancarios cargados al prestatario.

Debido a lo anterior, entendemos que este mecanismo de ahorro debe considerarse como una alternativa más del sistema, y no como una solución única, que debería

dirigirse principalmente a los jóvenes trabajadores desde su inserción en el mercado laboral, por el tiempo que supone la recaudación del importe inicial que da acceso a una vivienda. De tal manera que hace falta completar este método con otras opciones más efectivas para aquellos que no puedan esperar a disponer del 20% de inicial para la compra de una vivienda con financiación hipotecaria a largo plazo, lo que puede lograrse con instrumentos como el arrendamiento profesionalizado con opción de compra, el *leasing* habitacional (que se desarrollan en los apartados siguientes), la cesión de uso, la propiedad compartida, la propiedad temporal u otras medidas de aplicación internacional que funcionan como verdaderas alternativas de acceso a la vivienda, entre la compra y el arrendamiento.

El arrendamiento debe suponer una opción frente a la tenencia de la vivienda en propiedad, o al menos funcionar de manera eficaz como mecanismo de acceso a la vivienda en el mercado privado, tanto para aquellos que no disponen de ese 20% de inicial, normalmente requerido para la adquisición de la vivienda en propiedad, como para aquellos sin acceso a créditos hipotecarios (Nasarre, 2015, p. 210).

Por otra parte, también es necesario fomentar las “tenencias intermedias” que pueden identificarse entre la compra y el arrendamiento de la vivienda que, como señala Nasarre Aznar (2020) se encuentran contenidas en la Nueva Agenda Urbana de Hábitat III 2016, tras el compromiso de los estados participantes de “estimular diversas opciones de viviendas seguras, asequibles y accesibles”. De manera que, también se pueden aplicar mecanismos de ahorro para el acceso a la vivienda en propiedad que permitan el disfrute directo y desde su inicio del inmueble, aún sin la disposición de un importe de capital inicial y más allá del usufructo (Nasarre, 2020, p. 527).

Podemos encontrar un ejemplo de “tenencias intermedias”, próximo a nuestro derecho civil en el Código Civil catalán (CCC), que dispone en su artículo 556-1 de la propiedad compartida, una figura que permite la adquisición de la propiedad inmobiliaria de manera gradual (Lambea, 2017, p. 192), pudiendo el comprador (propietario material) acceder a una proporción del dominio del inmueble con su completa posesión, uso y disfrute, así como con la facultad de enajenar y gravar su proporción de propiedad; actuado como propietario absoluto de su parte y como arrendatario del resto que conserva el propietario formal, que, además, podrá ir adquiriendo en el tiempo, conforme a su disposición económica. Y la propiedad temporal (artículos 547-1 y siguientes del CCC), que facilita la adquisición de un bien (mueble o inmueble) por un plazo cierto y determinado, permitiendo la propiedad absoluta por un tiempo comprendido para los inmuebles entre diez (10) y noventa y nueve (99) años, retornando la propiedad a su génesis de manera automática al llegar a su término el plazo acordado entre las partes (Nasarre, 2017, p.56; Caballé, 2017, p. 459; Nasarre, 2020, p. 547).

Las mencionadas figuras catalanas fueron inspiradas en el derecho anglosajón e introducidas por la Ley 19/2015, y permiten el acceso a la propiedad desde un primer momento, sin incurrir en sobreendeudamiento, a través del fraccionamiento de la financiación (Nasarre, 2020, p. 543). Unas figuras, que también pueden aplicarse al desarrollo de políticas de viviendas sociales (García, 2017, p. 375) como solución a la dificultad de ahorro, siempre que la población a la que se dirija disponga de una capacidad mínima de pago.

De lo anterior, podemos colegir que, siendo de los principales problemas para el acceso a la vivienda, la falta de ahorro y el largo tiempo que supone la reunión del importe inicial para la compra, resulta necesario no solo dirigir el ahorro a la compra directa de la vivienda, sino también explorar tenencias intermedias profesionalizadas que, a través del arrendamiento, pueden suponer una solución de vivienda. Estos elementos deberían tomarse en cuenta en víspera de reforma de nuestra normativa de alquiler, de modo que queden los cimientos para la regulación de iniciativas novedosas y alternativas entre la propiedad y el arrendamiento, como lo suponen la propiedad compartida y temporal, el arrendamiento con opción de compra o *leasing* de vivienda aplicados en otras legislaciones como medidas ante la falta o imposibilidad de ahorro para el acceso a la vivienda (estas últimas medidas las veremos con más detalles en las líneas de los siguientes apartados). En definitiva, las tenencias intermedias, junto con los nuevos mecanismos financieros, deben procurar facilitar el ahorro para la vivienda, canalizados hacia el mercado financiero formal que a su vez supone mejores viviendas y sistemas de garantía.

Explorando otras alternativas de arrendamiento: contrato de arrendamiento con opción de compra, leasing o arrendamiento financiero

Nuestra actual Ley de alquileres y desahucios, como bien hemos señalado en líneas anteriores, es muy limitada. Por cuanto, no contempla estipulaciones específicas para contratos de arrendamientos especiales, tales como el arrendamiento con opción de compra, *leasing* inmobiliario o arrendamiento financiero u otras alternativas similares, lo que ha supuesto un tímido desarrollo de estos tipos de modalidades en el país, por las incertidumbres que pueden alcanzar a las partes contratantes ante posibles eventos judiciales. Aunque no entraremos a valorar estos contratos a profundidad, entendemos necesario al menos señalar algunos de sus elementos, a razón de su potencial contribución al mercado inmobiliario dominicano.

El contrato de arrendamiento con opción de compra es un contrato atípico (Sanciñena, 2003, pp. 11-12), producto de la combinación de un contrato de compraventa, regulado principalmente por el Código Civil, y un contrato de arrendamiento especialmente sujeto a las regulaciones de la Ley de alquileres y el Código de Comercio en caso de tratarse de un arrendamiento comercial, así como algunas leyes especiales, según la naturaleza del negocio (por ejemplo, Ley núm. 141-15 de 2015). Una convención que permite usar y disfrutar un inmueble (vivienda o local comercial) en condición de arrendatario, por un plazo acordado, el que una vez finalizado, además, habilita la posibilidad de ejercer la opción de compra del inmueble que se ha disfrutado y para lo que se ha de establecer previamente un precio determinado, del que se podrán descontar los cánones de arrendamiento previamente pagados o una parte de estos (prima de la opción). Una forma, también, de “tenencia intermedia” por su característica de facilitar el cambio del alquiler a la propiedad (Molina, 2018, p. 517).

La opción de compra no debe confundirse con una venta condicional de inmueble donde el derecho de propiedad no se adquiere hasta tanto se haya pagado la totalidad o una determinada porción del precio, o cumplido alguna condición señalada en el contrato y que produce bloqueo registral (Ley 596 de 1941). Tampoco debe confundirse con un contrato de promesa de venta, en el que las

partes se comprometen a firmar un contrato de compraventa definitivo en el futuro y que vale venta (Código Civil art. 1589). Pues, una opción de compra es una especie de precontrato, mediante el cual el propietario de un bien concede a otra parte el derecho de su compra (no la obligación), previas condiciones acordadas, quedando el concedente del derecho con la obligación de vender, tras la manifestación de su consentimiento, mientras que el optante o futuro comprador puede decidir entre perfeccionar la compra o desistir, pues este no manifiesta su consentimiento de comprar, sino hasta llegado el término señalado (Sanción, 2003, pp. 15-17). El contrato de opción de compra puede incluirse dentro del contrato de arrendamiento, permitiendo ejercer el derecho de compra al finalizar el plazo de arrendamiento, aunque la opción de compra puede entenderse como un verdadero contrato por sí mismo siempre que contenga la cosa y el precio, que se perfeccionará con el consentimiento del comprador, dado que se parte del consentimiento irrevocable del vendedor.

El contrato de alquiler con opción de compra tiene sus ventajas de las que, desde la perspectiva del arrendatario, destacan Cruz y González (2015, pp. 38-39), el poder disfrutar del inmueble mientras se prepara económicamente para comprarlo, el poder asegurar la adquisición del inmueble a un precio establecido que se mantiene en el tiempo, así como la liberación del pago de los impuestos de la propiedad mientras se disfruta el inmueble en condición de arrendatario. En cuanto al arrendador, este puede asegurarse la producción inmediata de ingresos a través de la renta mensual; trasladar los gastos de mantenimiento al arrendatario; y aprovechar la plusvalía en caso de que el inquilino no ejerciera el derecho de opción de compra. Aunque este contrato también tiene sus desventajas, respecto al arrendatario, este debe enfrentarse a rentas superiores a las normales para contratos de alquiler sin la opción de compra o a la pérdida de una parte de capital que podría haber sido para la adquisición del inmueble; en cuanto al arrendador, podría perder liquidez o enfrentarse a posibles deterioros e inconvenientes con los arrendatarios bajo el amparo de una normativa rígida. Las señaladas desventajas podrían disminuirse con una Ley de alquileres actualizada que incluya una regulación especial de estos contratos.

Legislaciones como la colombiana (Ley núm. 1787 de 2004, actualmente incorporada al Decreto 2555 de 2010) y chilena (Ley núm. 19.281 de 1993), han ido mucho más lejos al regular el arrendamiento con opción de compra, incluyendo el tipo financiero o *leasing* aplicado en viviendas. Se trata de una estructura inspirada en el *leasing* financiero inmobiliario angloamericano, mediante el cual una de las partes se obligan a adquirir o construir un inmueble conforme a lo señalado por la otra parte, quien lo recibe en uso por un período de tiempo y asume la responsabilidad de pagar al concedente, mediante un canon de arrendamiento, una indemnización calculada de acuerdo al capital invertido (Del Rosario, 2013, pp. 139-154) que puede servir, además, para amortizar la inversión, pudiendo el tomador adquirir la propiedad de la misma finalizado el término del contrato (Baena, 2014, pp. 63-64). Una operación financiera basada, de acuerdo con Pérez (2016), en:

La recuperación del importe invertido por el dador, que se logra a través del contrato de arrendamiento suscrito entre el dador y el tomador por un periodo que permita la amortización económica de la cosa dada en *leasing*, otorgándole al cliente la opción de compra al finalizar el contrato, por un precio residual. (p. 144).

A través del *leasing* inmobiliario, el banco, la institución financiera o el arrendador compra el inmueble señalado por el interesado y actuando como su titular se lo cede en alquiler por un tiempo determinado, dejando abierta la posibilidad de que el arrendatario, finalizado un plazo acordado, compre el referido inmueble. Lo anterior permite que el arrendatario y futuro comprador no tenga que entregar altas sumas de inicial para la adquisición de un inmueble y que el arrendador figure como propietario del bien, libre de procesos jurídicos para su adjudicación.

En cuanto al *leasing* habitacional destinado a vivienda familiar, la doctrina colombiana ha expuesto que se trata de un contrato de *leasing* financiero en el que una entidad entrega a un locador un inmueble para uso exclusivo de habitación, a cambio de un canon periódico por un plazo determinado que, una vez finalizado, habilita, bien la restitución del bien a su propietario o bien la adquisición de este por el locador de ejercer la opción de compra previamente pactada perfeccionada con el pago de su valor (Baena, 2014, p. 232).

El *leasing* nació como una opción financiera alternativa para aquellos que no contaban con capacidad de financiación o su capacidad era mínima frente a los importes requeridos para poder satisfacer las exigencias del sector industrial. Un escenario extrapolado al sector inmobiliario, debido a la realidad de muchos afectados por la débil capacidad de financiación bancaria; además, asociada a una mínima capacidad de ahorro y nulo historial de crédito. De manera que la aplicación de este producto financiero, auxiliado del contrato mixto de cesión de uso o arrendamiento y la opción de compra (Del Rosario, 2009, p. 153), representa una oportunidad de acceso a la vivienda al mismo tiempo que se construye historial bancario que daría acceso a una posterior financiación hipotecaria, de ser requerida.

En el caso dominicano, aunque si bien el contrato de *leasing* se puede desarrollar sobre las bases del principio de la autonomía de la voluntad, las disposiciones del Código civil y del Reglamento que regula las operaciones de arrendamiento financiero dictado por la Junta Monetaria, por mandato de la Ley 6-04 que crea el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la producción, no contamos con una regulación específica para el *leasing* habitacional. De tal manera que, ante la ocasión y los ánimos de reformar nuestra Ley de alquileres, invitamos también a explorar una regulación específica del *leasing* de vivienda como alternativa de arrendamiento efectivo, que permita el acceso a la vivienda digna, al crédito hipotecario, a un mecanismo de ahorro factible, y posteriormente a la tan anhelada vivienda en propiedad.

Es importante destacar que las alternativas anteriores no podrán progresar ni generar los resultados esperados sin una normativa actualizada en materia de alquileres que pueda, cuanto menos, disminuir la incertidumbre que embarga tanto a arrendadores como a arrendatarios frente a litigios que resultan prolongados y costosos, sin mecanismos que puedan cubrir los deterioros de los inmuebles por causa del mal uso, más allá de los depósitos o fianza, y sin medios a los que puedan recurrir quienes se vean en peligro de desahucio o en situación de vulnerabilidad económica que les imposibiliten el pago del arrendamiento.

Aunque podría parecer que la posición del Tribunal Constitucional dominicano, en la sentencia núm. 0250/13, de 10 de diciembre de 2013, relativa a un contrato de opción de compra, y posteriormente confinada en la sentencia núm. 0125/14, de 16 de junio de 2014 relativa a un contrato de compraventa, supone una garantía de los procesos de desalojos cuando el inmueble es una vivienda familiar y puede verse amenazado el consagrado derecho a la vivienda, al establecer que:

Un desalojo de una vivienda familiar, que pudiera causar daños y perjuicios a las partes y su familia, al verse desalojados de la que ha sido su vivienda familiar –en virtud del contrato de compra-venta de inmueble–, pudiendo los mismos tornarse en irreparables, lo que haría que el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, que ha sido incoado por estas partes, perdiera su finalidad, generándose así una imposibilidad o una gran dificultad de que estas familias pudieran volver a ocupar el referido inmueble. (STC 0125/14, p.12; STC 0250/13, p. 10).

La realidad es que este tribunal se ha referido a hechos excepcionales y cuya finalidad, como bien se expresa en las referidas sentencias, es la de evitar “las dificultades que acarrearía el volver a ocupar la residencia familiar en la eventualidad de que la sentencia recurrida fuere anulada o que el inmueble objeto del conflicto fuere traspasado a un tercero, de buena fe”. De tal manera, puede inferirse que la intención del tribunal no es sobreponer el derecho a la vivienda sobre el derecho a la propiedad o salvaguardar un debido proceso de desalojo, sino consagrar la regla de la suspensión de las sentencias relativas a desalojos de viviendas o locales comerciales dada la complejidad de la reposición del inmueble.

Esta situación nos arroja nueva vez a destacar la necesidad de una readecuación eficiente y actualizada del marco regulatorio dominicano en materia de alquileres de bienes inmuebles, donde se asienten bases firmes que apoyen posteriores regulaciones particulares de las alternativas expuestas en este apartado, pues en ningún sentido el mercado inmobiliario ha de considerarse rígido, sino capaz de promover la inversión en viviendas de alquiler como alternativa al imperante déficit habitacional que afecta al Estado.

El arbitraje inmobiliario como solución extrajudicial ante conflictos de arrendamiento de viviendas y locales comerciales

El arbitraje se ha convertido en una opción sólida frente a los medios tradicionales de resolución de los conflictos y ha alcanzado también al sector inmobiliario (Pérez, 2012, p.25); especialmente por la disminución de los dilatados procesos, en tiempo y gestión, que aporta este mecanismo frente a los tribunales de justicia que, en muchos de los casos, se encuentran colapsados debido al gran volumen de trabajo. Es un aliado del sistema judicial, rápido y eficiente, en el que predomina la voluntad de los contendientes; un medio que viene aplicándose, también, como solución extrajudicial entre arrendadores y arrendatarios, especialmente por ofrecer la posibilidad de solucionar los conflictos en un espacio de tiempo relativamente breve (Gásquez, 2014, pp. 554-561).

En principio, podría entenderse imposible la aplicación del arbitraje en materia inmobiliaria por la existencia de normas imperativas que se imponen a la

autonomía de la voluntad de las partes en una relación contractual (Pásaro, 2014, p. 612). No obstante, a modo de ejemplo, en la práctica española el arbitraje de los arrendamientos es posible, debido a que es una materia de libre disposición (Gásquez, 2014). En el caso dominicano, y de conformidad con el artículo 3 de la Ley núm. 498-08, sobre arbitraje comercial:

No podrán ser objeto de arbitraje: aquellos conflictos relacionados con el estado civil de las personas, dones y legados de alimentos, alojamiento y vestidos, separaciones entre marido y mujer, tutelas, menores y sujetos a interdicción o ausentes; aquellas causas que conciernen al orden público; y en general, todos aquellos conflictos que no sean susceptibles de transacción. (p. 568).

Por lo que, en principio, podría entenderse que la materia del arrendamiento en nuestra legislación escapa del arbitraje, pero justo la última disposición del mencionado artículo 3 de la Ley de arbitraje comercial aclara que esta excepción se refiere a “todos aquellos conflictos que no sean susceptibles de transacción”, lo que abre la posibilidad de la arbitrabilidad de los conflictos arrendaticios por tratarse de una materia de libre disposición.

El arrendamiento constituye una relación contractual susceptible de transacción, además, puede interpretarse que el artículo 3 de la referida Ley, cuando hace referencia al alojamiento, no se refiere propiamente a los negocios inmobiliarios, sino más bien que considera ciertos elementos de irrenunciabilidad en procesos de especial interés público (como los relativos al estado civil de las personas) y por cuanto, ajenos a la libre disposición. Por otra parte, la referida norma en su artículo 2, califica como objeto de arbitraje “todas las controversias sobre materias de libre disposición y transacción, conforme a las disposiciones civiles y comerciales aplicables”, dentro de las que propiamente caben las controversias derivadas de contratos de arrendamiento.

Ahora bien, entendemos que por la materia de que se trata y frente a la posibilidad de afectar derechos de orden público, de recurrir a un medio de resolución alternativa ante conflictos derivados de un contrato de arrendamiento, como el arbitraje, deberían respetarse las normas imperativas que regulan esta relación, e indistintamente del tipo de arbitraje que se aplique deberá contarse con una decisión motivada apagada a las normas imperativas que les afecten (Cremades, 2014, p. 75), así como garantizar los derechos de las partes intervinientes en el proceso.

Entendemos que puede animarse a la aplicación frecuente del arbitraje como alternativa a la justicia ordinaria y como medio sencillo de resolución de controversias relativas a las inversiones inmobiliarias, siempre que se cuente con una base jurídica sólida que guíe su práctica, especialmente para los arbitrajes inmobiliarios sobre vivienda habitual que conozcan procesos de desahucios, y se apliquen medidas que garanticen sus accesibilidades (especialmente respecto al costo). En este mismo sentido, es preciso también garantizar el reconocimiento de los laudos resultantes y la cooperación de la autoridad judicial para poder ejecutar los lanzamientos o desahucios resultantes dado a su *imperium* exclusivo, pues conforme con Cremades (2014) “ningún argumento existe para oponerse a que el lanzamiento del inquilino tenga lugar por decisión de la autoridad judicial en ejecución de un laudo arbitral”. Por otra parte, también resultan interesantes las orientaciones de Nasarre Aznar (2020, p. 585) de recurrir a la mediación

obligatoria y gratuita en materia de arrendamientos, para conflictos menores diferentes de las reclamaciones de impago o los procesos de desahucios, reservando el arbitraje para conflictos mayores, aunque de carácter voluntario.

En otro orden de ideas, la falta de reconocimiento no solo judicial, sino también social del arbitraje como alternativa al sistema de justicia ordinaria, podría ser una debilidad importante para este mecanismo. En el arbitraje inmobiliario, donde se procura la resolución de las controversias que puedan surgir de relaciones jurídicas en las que un inmueble es el objeto principal, como pueden ser los conflictos de contratos de arrendamiento a raíz de impago o moratoria, justamente la falta de reconocimiento de los laudos arbitrales ha sido un obstáculo.

En derecho comparado, algunos tribunales se han negado a ejecutar los laudos en materia arrendaticia sobre todos aquellos productos de arbitraje de equidad, obligando a iniciar el proceso por la vía judicial, como ha pasado en España (Audiencia Provincial de Madrid, Auto Civil núm. 29/2008). Una situación que puede llegar a revertir el efecto de rapidez del arbitraje y hacerlo incluso mucho más prolongado que el proceso judicial ordinario, al tener las partes que agotar primero un proceso que puede considerarse nulo, para luego iniciar el que se supone como proceso judicial original o primario.

Los tribunales españoles han mostrado distintas posturas respecto a la arbitrabilidad de los arrendamientos urbanos, entre estas: a) los que no admiten el arbitraje en ningún caso y bajo ninguna modalidad; b) los que únicamente admiten el arbitraje de derecho; y c) los que admiten el arbitraje arrendaticio incondicional (posición resumida en la el auto de la Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Castellón, núm. 69/2011, de 11 octubre, con cita del Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 12.^a, de 19 de julio de 2011, que señala la sentencia núm. 49/2013 del Tribunal Superior de justicia de Madrid), empezando a consolidarse como doctrina y jurisprudencia la tercera postura.

Siguiendo las líneas anteriores, en el derecho dominicano también se han planteado discusiones sobre la arbitrabilidad en materia inmobiliaria, aunque en lo relativo a la competencia exclusiva de los tribunales nacionales. La Ley núm. 544-14, sobre Derecho Internacional Privado, en su artículo 11, establece que, para determinadas acciones, como las de derechos reales y los arrendamientos de inmuebles, se prevé la competencia exclusiva de los tribunales nacionales, lo que se ha fundamentado en la necesidad de salvaguardar los elementos del Estado; en este caso, el territorio y la fuente presencia de interés público (Virgós y Garcimartín F., 2007, pp. 255-256). Distintas sentencias se han pronunciado al respecto (SSCJ 1226/2013 y SSCJ 49/2005), reafirmando la exclusividad de los tribunales nacionales en materia de derechos reales registrales y bajo el amparo de lo establecido en los artículos 3 y 10 de la Ley 108-05 de registro inmobiliario.

Ahora bien, la jurisprudencia no ha desconocido la posibilidad de arbitrar en materia inmobiliaria, pues las discusiones se han concentrado en la obligación de que se conozcan, instruyan y decidan en territorio dominicano los asuntos relativos a derechos reales y sobre arrendamiento de inmuebles, y no si se hace por vía judicial o arbitral (Alarcón, 2018). Lo anterior deja margen para explorar el arbitraje como medio de resolución de conflictos arrendaticios de manera más activa en

la República Dominicana, así como para aprovechar su potencial de reducir la dilatación procesal que afecta a la inversión inmobiliaria y especialmente ante un ambiente regulador que promueve la actualización y modernización de nuestra Ley de alquileres y desahucios.

CONCLUSIONES

Como hemos podido confirmar, además de las eminentes reformas que requiere nuestra Ley de alquileres y desahucios es importante destacar que los problemas que afectan al mercado del alquiler de inmuebles no se resolverán solo con un nuevo instrumento normativo. La nueva ley de alquileres debe ir acompañada de políticas públicas que garanticen cuanto meno: cohesión social, oportunidad de desarrollo económico, igualdad, diversificación en las formas de tenencia de la propiedad, acceso a la ciudad, y eviten el desarrollo de burbujas especulativas en el mercado inmobiliario.

Las políticas de vivienda han presentado problemas de singularidad, en lo que tiene que ver con su concepción general, dado que no siempre puede identificarse una trazabilidad integral. En materia de vivienda de interés social, la política pública se concentra únicamente en programas de viviendas nuevas en propiedad. Una situación que obstaculiza que el arrendamiento pueda entenderse como un medio seguro de acceso a la vivienda, más accesible que la compra, o incluso como un verdadero instrumento alternativo para el acceso a la vivienda digna y adecuada. En tal sentido, destacamos la necesidad de erradicar las políticas dispares en relación a las tenencias, pues no deben existir políticas públicas procesales o fiscales que incentiven una forma de tenencia por encima de otra.

En cuanto a la reforma de nuestra Ley de alquileres, entendemos como eje central la necesidad de erradicar el trato más favorecido para el sujeto considerado más débil en la relación contractual. En el caso de los contratos de arrendamiento esta intervención resulta palpable cuando se coloca al arrendatario en una posición de cierto privilegio frente al arrendador, que se considera en mejor posición, especialmente económica, dado su derecho de propiedad; cuando lo óptimo es poder garantizar de manera equilibrada los derechos de ambas partes, alejados de las prácticas jurídicas paternalistas, sobre todo al tratarse de dos derechos constitucionalmente reconocidos encontrados en una misma relación contractual: el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad.

De continuar con la aplicación de normas que puedan considerarse desproporcionales entre arrendadores y arrendatarios, seguiremos dando vueltas en círculo y sin aprovechar los beneficios del arrendamiento. Por ello, defendemos una regulación que, sin ir en detrimento de los arrendatarios, garantice a los arrendadores la protección de sus derechos, la aplicación de medios expeditos de reposesión y una mayor colaboración pública, para que estos puedan sentirse seguros al momento de invertir en vivienda de alquiler. Esto a su vez supondrá un aumento de soluciones de viviendas privadas de calidad para nuestro parque habitacional. En tal sentido, calificamos el actual *Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios* como insuficiente, carente de innovación e incapaz de satisfacer las necesidades de la sociedad actual.

Nuestra calificación negativa al proyecto la basamos en que toda reforma o regulación propia de alquileres y desahucios que llegue a consolidarse en nuestro país debería, cuanto menos, poder resolver las principales problemáticas del arrendamiento al día de hoy: a) las garantías personales que son solicitadas como requisitos para el alquiler; b) el establecimiento de los depósitos en el Banco Agrícola, como requisito para acceder a la justicia; c) la falta de alternativas expeditas para la resolución de los conflictos entre arrendador y arrendatario; d) previsiones para escenarios de fuerza mayor que imposibiliten el pago por parte del inquilino y e) disposiciones que promuevan la inversión y participación del sector privado en el mercado de los alquileres. En definitiva, hace falta una Ley de alquileres fresca, novedosa y al compás de los nuevos tiempos.

De manera adicional, en víspera de una reforma también integral de nuestro marco normativo en materia de arrendamientos de inmuebles, recomendamos lo siguiente:

1. Sentar las bases legales para la introducción de nuevas figuras jurídicas, de tipo tenencias intermedias, transitorias o de adquisición gradual de la propiedad, como el contrato de arrendamiento con opción de compra, el *leasing* habitacional, la propiedad compartida, la propiedad temporal, etc.
2. Incentivar la profesionalización del mercado de alquiler de inmuebles, a través de esquemas especializados que incentiven la participación de pequeños, medianos y grandes inversores, nacionales y extranjeros, especialmente en el mercado de vivienda. Esta propuesta, incluso, puede lograrse a través de la existente figura del fideicomiso.
3. Explorar una posible regulación de medios alternativos más expeditos para la resolución de conflictos en materia de arrendamiento, tal cual la mediación obligatoria para conflictos menores o el arbitraje voluntario para conflictos mayores. Lo que puede lograrse, incluso a través de un órgano judicial especializado, con una regulación especial para este tipo de arbitraje o por medio de subvenciones públicas que permitan estos procesos sin costos para las partes.

REFERENCIAS

- Alarcón, É. (2018). Derecho inmobiliario y arbitrabilidad objetiva. *V-Lex*, (1-9).
- Baena Cárdenas, L. G. (2014). *El leasing habitacional: un instrumento para financiar la adquisición de la vivienda*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Banco Interamericano de Desarrollo (2011). Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda. *IDEA*, 26, 1-16.
- Benza G. y Kessler G. (2020). *La ¿nueva? estructura social de América Latina, cambios y persistencias después de la ola de gobiernos progresistas*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores.
- Blanco, A. y Volpe, F. (2015). *Alquiler en números: la tenencia de vivienda en América Latina y el Caribe*. New York: BID.
- Blanco, A., Fretes V. y Muñoz, A. (2014). *Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe*. New York: BID.
- Bouillon, C. (2012). *Un espacio para el desarrollo: los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*. Washington: BID.
- Caballé Fabra, G. (2017). Límites en el acceso del titular sucesivo (propiedad temporal) y del propietario formal (propiedad compartida) al bien objeto de propiedad. En S. Nasarre (dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal* (pp. 457-502). Valencia: Tirant lo Blanch.
- Cedeño Brea, E. (2019). Cómo crear una crisis de viviendas. *Lex Mercatoria*. Acento.com.do. Recuperado de <https://acento.com.do/opinion/crear-una-crisis-viviendas-8654847.html>
- Colina Garea, R. (2014). Los seguros de protección de alquileres o de alquileres de viviendas. En R. Colina (dir.), *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas* (pp. 425-551). Navarra: Aranzadi.
- Corredor Sierra, B. (2018). El alquiler residencial estable como forma prioritaria de acceso a la vivienda en el contexto poscrisis. *Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid*, 37, 9-17.
- Cremades Sanz-Pastor, J. A. (2014). *El arbitraje privado en España*. Valencia: Tirant lo Blanch.

- Cremades V., Sanabria Martín A., Prats Albentosa L., Nasarre Aznar S., García Teruel R. y Vall Rius A. (2016). *Vivienda y financiación: la oferta del crédito en el nuevo mercado hipotecario y otras formas de acceso a la vivienda*. Zaragoza: ADICAE Servicios Centrales.
- Cruz Rambaud, S. y González Sánchez, J. (2015). El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas. *Revista Europea de Dirección y Economía de la Empresa*, 24, 35-46.
- Del Rosario Díaz Romero, M. (2009). *Leasing inmobiliario y transmisión de la propiedad en Europa*. Madrid: Cuaderno de Derecho Registral.
- Del Rosario Díaz Romero, M. (2013). *El leasing mobiliario como garantía en operaciones financieras*. Madrid: Civitas.
- Fernández, A. (2015). Educación e inclusión financiera. Algunos apuntes sobre su interrelación en la República Dominicana. En *La cultura del ahorro en la República Dominicana. Del Situado a la banca*. Santo Domingo: Superintendencia de Bancos.
- Fernández Pérez, N. (2019). Las viviendas vacacionales: ¿entre la economía colaborativa y la actividad mercantil? una reflexión desde el prisma del derecho mercantil. En I. González Cabrera y M. Rodríguez (coord.). *Las viviendas vacacionales. Entre la economía colaborativa y la actividad mercantil* (pp. 71-95). Madrid: Dykinson.
- García Garnica, M. y Álvarez Manzaneda, R. (2011). Las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria: un nuevo instrumento impulsor del mercado inmobiliario y de alquiler en España. En S. Nasarre (dir.). *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis* (pp. 307-324). Madrid: Edisofer.
- García Teruel, R. (2017). El fomento de la propiedad compartida y de la propiedad temporal en las políticas sociales de vivienda. En S. Nasarre (dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal* (pp. 373-413). Valencia: Tirant lo Blanch.
- Gásquez Serrano, L. (2014). Cláusulas arbitrales y el contrato de arrendamiento urbano. En R. Colina (dir.). *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas* (pp. 553-598). Navarra: Aranzadi.
- Guarro, B. (2012). La discriminación de las personas inmigrantes en el acceso a la vivienda. En S. Pérez y R. Tello (dir.). *¿Derecho a la vivienda?* (pp. 51-62). Barcelona: Bellaterra.

- Inurrieta Beruete, A. (2007). *Mercado de vivienda en alquiler en España: más vivienda social y más mercado profesional. Documento de trabajo 113/2007*. Madrid: Fundación Alternativas.
- Jaramillo, S. e Ibáñez, M. (2002). *Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia*. Centro de Estudios Sobre Desarrollo Económico.
- Lambea Llop, N. (2017). Comentarios a la propiedad compartida. En S. Nasarre (dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal* (pp. 192-204). Valencia: Tirant lo Blanch.
- Lambea Llop, N. (2018). La gestión de vivienda en alquiler social una perspectiva comparada. En E. Muñiz, S. Nasarre, E. Rivas y Á Urquizu (dirs.). *Reformando las tenencias de la vivienda* (pp. 39-63). Tirant lo Blanch.
- Nasarre Aznar, S. (2015). La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 747, 205-249.
- Nasarre Aznar, S. (2017). *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Nasarre Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Nasarre Aznar, S. y Rivas Nieto, E. (2009). La naturaleza jurídico-privado y el tratamiento fiscal de las nuevas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en la Ley 11/2009. *Revista de Contabilidad y Tributación (CEF)*, 321, 3-66.
- Maíz, R. (2020). Desigualdad, pre distribución y vivienda digna. En N. Paleo (ed.). *Políticas y derecho a la vivienda gente sin casa y casas sin gente* (pp. 29-51). Valencia: Tirant lo Blanch.
- Méndez Serrano, M. del M. (2007). *Los fondos de inversión inmobiliaria y los arrendamientos urbanos: otra alternativa al problema de la vivienda en España*. Madrid: La Ley.
- Ministerio de Relaciones Exteriores y Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (2016). *Informe nacional sobre vivienda y desarrollo urbano sostenible*. Santo Domingo: MIREX; MEPyD.
- Molina Roig, E. (2018). *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*. Valencia: Tirant lo Blanch.

- Morillo Pérez, B. (2019). *El déficit habitacional en la República Dominicana: Niveles, tendencias y componentes, 2002-2017*. Santo Domingo: Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo.
- Oficina Nacional de Estadística (2011). *Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples ENHOGAR-2008*. Santo Domingo: ONE.
- Orti Vallejo, A. (2009). Principios y funciones de las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria. En A. Orti (dir.). *Estudio de los fondos de inversión inmobiliaria* (pp. 15-30). Navarra: Aranzadi.
- Pásaro Méndez, I. (2014). Validez y eficiencia de los pactos de sumisión a arbitraje en los contratos de arrendamiento urbano. En R. Colina (dir.). *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas* (pp. 599-673). Navarra: Aranzadi.
- Pérez Martínez, V. (2016). *El entorno fiscal de las FIBRAS*. Italia: Amazon.
- Pérez Miralles, J. A. (2012). *Arbitraje y mediación inmobiliaria. Especial referencia a la propiedad horizontal*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Pérez Paputsachis, W. (2016). El leasing financiero, un medio para mejorar los resultados de la industria. *Fides et Ratio*, 11, 139-154.
- Rodríguez Padilla, M. (2019). El doble filo del proyecto de reforma de Ley de alquileres de inmuebles. *Acento*. Recuperado de <https://acento.com.do/opinion/el-doble-filo-del-proyecto-de-reforma-de-ley-de-alquileres-de-inmuebles-8739811.html>
- Rodríguez Padilla, M. (2019). *La inversión extranjera a través del fideicomiso inmobiliario para mitigar el déficit habitacional en la República Dominicana* (tesis doctoral). Universidad de Barcelona.
- Sanciñena Asurmendi, C. (2003). *La opción de compra*. Madrid: Dykinson.
- Torres, J., Jovine, R., Rodríguez, J. y Pujals, B. (2017). *Las marcas de la política habitacional. Vivienda, derechos humanos y fiscalidad en República Dominicana 2000-2016*. Santo Domingo: Ciudad Alternativa.
- Trigo García, B. (2014). La supresión de la sociedad pública de alquiler de viviendas. Balance de su actividad y soluciones alternativas. En R. Colina (dir.). *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas* (pp. 835-888). Navarra: Aranzadi.

Virgós Soriano, M. y Garcimartín Alférez, F. J. (2007). *Derecho procesal civil internacional, litigación internacional*. Navarra: Aranzadi.

Normas citadas:

ONU. (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. París.

ONU. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*.

República Dominicana. (1884). *Código Civil de la República Dominicana*.

República Dominicana. (s.f.). *Código de Comercio de la República Dominicana*.

República Dominicana. (2015, 13 de junio). *Constitución de la República Dominicana 2015*. Gaceta Oficial núm. 10805, 10 de julio de 2015.

República Dominicana. (1941). Ley núm. 596, que establece un sistema para las ventas condicionales de inmuebles, de fecha 31 de octubre de 1941. *Gaceta Oficial* núm. 5665.

República Dominicana. (1955). Ley núm. 4314, que regula la prestación, aplicación y devolución de los valores exigidos en los depósitos por los dueños de casas a sus inquilinos, de fecha 22 de octubre de 1955. *Gaceta Oficial* núm. 7904.

República Dominicana. (1988). Ley núm.17-88, que modifica varios artículos de la Ley núm. 4314, del 22 de octubre del 1955; de fecha 05 de febrero de 1988.

República Dominicana. (2004). Ley núm. 6-04, que convierte el Banco Nacional de la Vivienda en Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción, de fecha 11 de enero de 2004. *Gaceta Oficial* núm. 10249.

República Dominicana. (2005). Ley núm.108-05, sobre Registro Inmobiliario en la República Dominicana, de fecha 23 de marzo del 2005. *Gaceta Oficial* núm. 10316.

República Dominicana. (2008). Ley núm. 489-08, sobre arbitraje comercial en la República Dominicana, de fecha 19 d diciembre del 2008. *Gaceta Oficial* núm. 10502, del 30 de diciembre de 2008.

República Dominicana. (2011). Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 13 de julio del 2011. *Gaceta Oficial* núm. 10628.

República Dominicana. (2012). Ley núm.1-12, sobre la Estrategia Nacional de Desarrollo de la República Dominicana hasta el año 2030, de fecha 25 de enero del 2012. *Gaceta Oficial* núm. 10656.

República Dominicana. (2014). Ley núm. 544-14, sobre Derecho Internacional Privado de la República Dominicana, de fecha 02 de diciembre del 2014. *Gaceta Oficial* núm. 10787.

República Dominicana. (2015). Ley núm.141-15, de reestructuración y liquidación de empresas y personas físicas comerciantes, que deroga los artículos del 437 al 614 del Código de comercio y la Ley núm. 4582 del año 1956, sobre declaración de estado de quiebra, de fecha 7 de agosto de 2015. *Gaceta Oficial* núm. 10809.

República Dominicana. (2011). Reglamento para las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas de bajo costo, dictado por la Junta Monetaria, en fecha 20 de septiembre de 2011.

República Dominicana. (2011). Reglamento que regula las operaciones de arrendamiento financiero y descuento de facturas realizadas por las entidades de intermediación financiera, dictado por la Junta Monetaria, en fecha 20 de septiembre de 2011.

República Dominicana. (2012). Reglamento núm. 95-12, para la aplicación de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, de fecha 2 de marzo del 2012. *Gaceta Oficial* núm. 10665.

Otras normas:

Chile. (1993). Ley núm. 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, de fecha 27 de diciembre de 1993. *Diario Oficial* núm. 34.749. Modificada por las leyes núm. 19.401, (D.O. de 28.08.95); núm.19.623, (D.O. de 26.08.99); núm.19.705, (D.O. de 20.12.00); núm. 19.877, (D.O. de 31.05.03).

Colombia. (2004). Decreto núm. 1787, que reglamenta el *leasing* habitacional, de fecha 3 de junio de 2004 por medio del cual se reglamentan las operaciones de *leasing* habitacional previstas en el artículo 1° de la Ley 795 de 2003. *Diario Oficial* núm. 45569.

Colombia. (2010). Decreto 2555 de 2010, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones, de fecha 15 de julio de 2010. *Diario Oficial* núm. 47771.

España. (2015). Ley 19/2015, sobre la incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña, de fecha 29 de julio del 2015. *BOE* núm. 215, de 8 de septiembre de 2015.

España. (2019). Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. *BOE* núm. 55 de fecha 5 de marzo de 2019.

México.(2002). Ley del Impuesto sobre la Renta, del 1 de enero de 2002.

México. (2013). Ley del Impuesto Sobre la Renta, del 11 de diciembre de 2013.

México. (2017). Ley sobre Impuesto Sobre la Renta 2017, artículos 187 y ss., capítulo III.

Jurisprudencia:

España. (2008). Audiencia Provincial de Madrid. Auto Civil núm. 29/2008, Sección 21, Rec. 504/2007, de 22 de enero de 2008.

España. (2013). Tribunal Superior de justicia de Madrid. Sentencia núm. 49/2013, del de 01 de julio de 2013.

República Dominicana. Suprema Corte de Justicia. Tercera Sala. (2013). Sentencia núm. 1226, de 30 de enero de 2013.

República Dominicana. Tribunal Constitucional. (2013). Sentencia núm. 0250/13, del 10 de diciembre de 2013.

República Dominicana. Tribunal Constitucional. (2014). Sentencia núm. 0125/, del 16 de junio de 2014.

República Dominicana. Tribunal Constitucional. (2014). Sentencia núm. 174/, del 11 de agosto de 2014.