

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
(UAPA)
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL
CONTEMPORÁNEOS



**LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD COMO
CONSECUENCIA DE LA VIOLACIÓN DEL CONTRATO DE
INQUILINATO, EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DURANTE EL
PERÍODO 2014-2015.**

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO
PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MAGÍSTER EN DERECHO CIVIL Y
PROCESAL CIVIL CONTEMPORÁNEOS.

PRESENTADO POR:

EMY ROSY ANTONIA GERMOSÉN HERNÁNDEZ
JOSÉ DOLORES ALMONTE VARGAS

ASESORA:

DRA. ELADIA RODRÍGUEZ

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
SEPTIEMBRE, 2016

TABLA DE CONTENIDO

	Página
TABLA DE CONTENIDO	I
DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III
LISTA DE TABLAS	IV
LISTA DE GRAFICOS	V
COMPENDIO	VI
CAPITULO I: INTRODUCCION	1
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del problema	7
1.3 Formulación del problema	8
1.3.1 Sistematización del problema	8
1.4 Objetivo General	9
1.4.1 Objetivos Específicos	9
1.5 Justificación	10
1.6 Delimitación	11
1.7 Limitaciones	12
CAPITULO II: MARCO TEORICO	15
2.1 Aspectos Generales del Municipio de Santiago	14
2.1.1 Historia	14
2.1.2 población	15
2.1.3 Ubicación y Localización del Municipio	16
2.1.4 Aspectos Geográficos	16
2.2 Aspectos Generales del contrato de Alquiler	17
2.2.1 Base Legal del Contrato	18
2.2.2 Naturaleza Jurídica del Contrato	18
2.2.3 Características del Contrato	19
2.2.4 Elementos Constitutivos del Contrato	20
2.2.5 Fuerza Obligatoria del Contrato	23
2.2.6 Diferencia y Semejanza entre arrendamiento y inquilinato	25
2.3 Formalidad del Contrato de Alquiler	25
2.3.1 Condiciones Requeridas para la formación y Validez del contrato de Alquiler	27
2.3.1.1 Cláusulas del Contrato	28
2.3.1.2 Las Partes del Contrato	29
2.3.1.3 El precio del Alquiler	29
2.4 Concepto del Propietario	31
2.4.1 obligaciones del Propietario	31
2.4.2 Prerrogativas de las que Goza el Propietario	33
2.5 Concepto de Inquilinato	34

2.5.1 Obligaciones del Inquilino	34
2.5.2 Prerrogativas de las que goza el Inquilino	36
2.6 Relación entre el Propietario y el Inquilino	38
2.7 Formas de Quebrantar el Contrato de Alquiler	39
2.8 Consecuencias que enfrenta el propietario por la violación del contrato de inquilinato	40
2.9 Consecuencias que enfrenta el inquilino por la violación del contrato de inquilinato	41
2.10 Opciones Alternativas para Resolver los Conflictos por Violación al Contrato de Alquiler	41
2.11 Formas Establecidas por la Ley para Resolver Conflictos por violación del contrato de Alquiler	43
2.11.1 La Término en el Contrato de Alquiler	46
2.11.2 Procedimiento Para dar Cumplimiento a la Ley por la Violación del contrato	49
2.12 Demandas por Violación del Contrato de Alquiler	52
2.12.1 Actuaciones Procesales	52
2.12.2 Pruebas Permitidas	53
2.12.3 Duración del Proceso de Demanda	54
2.13 Concepto de Propiedad	54
2.14 Concepto de Derecho de Propiedad	55
2.14.1 Base Legal del Derecho de Propiedad	57
2.14.2 Característica del Derecho de Propiedad	59
2.15 Limitaciones del Derecho de Propiedad por dar el bien en Alquiler	60
2.16 Limitaciones del Derecho de Propiedad por la Violación del Contrato de Alquiler	62
CAPITULO III: MARCO METODOLOGICO	73
3.1 Diseño, tipo de investigación y método	67
3.1.1 Diseño	67
3.1.2 Tipo de investigación	68
3.1.3 Método	68
3.2 Técnicas e instrumentos	69
3.3 Población y muestra	70
3.4 Procedimiento para la Recolección de datos	73
3.5 Procedimiento para el Análisis de los datos	73
3.6 Validez y Confiabilidad	74
CAPITULO IV: PRESENTACION DE LOS RESULTADOS	82
4.1 Presentación de los resultados obtenidos con el objetivo No. 1	76
4.2 Presentación de los resultados obtenidos con el objetivo No. 2	80
4.3 Presentación de los resultados obtenidos con el objetivo No. 3	81

4.4 Presentación de los resultados obtenidos con el objetivo No. 4	88
4.5 Presentación de los resultados de entrevista realizada a jueces	91
4.6 Presentación de los resultados de entrevista realizada a la representante de control de alquileres	96
CAPITULO V: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	98
5.1 Análisis por Variables	99
CONCLUSIONES	108
RECOMENDACIONES	113
BIBLIOGRAFIA	116
APÉNDICE	122
GLOSARIO	145

LISTA DE TABLAS

	Página
Tabla No. 1. Fuente principal del Contrato de Inquilinato	76
Tabla No. 2. Característica Principal del Contrato del Alquiler	77
Tabla No. 3. Beneficio para el Propietario el Contrato del Alquiler	78
Tabla No. 4. Protección para el Arrendatario	79
Tabla No. 5. Causa Principal que Quebranta el Contrato de Alquiler	80
Tabla No. 6. Acción a realizar por Violación del Contrato de Alquiler	81
Tabla No. 7. Principal causa para Demanda por Violación al Contrato de Alquiler	82
Tabla No. 8. Motivación para Demandar en Violación de Contrato de Alquiler	83
Tabla No. 9. Órgano competente en Demandas por Violación al Contrato de Alquiler	84
Tabla No. 10. Realización de Demanda por Violación al Contrato de Alquiler	85
Tabla No. 11. Frecuencia con la que introduce de Demanda por Violación de Contrato	86
Tabla No. 12. Medio de Introducir Demanda por Violación de Contrato de Alquiler	87
Tabla No. 13. Derecho de Propiedad por ceder el Uso, Goce y Disfrute	88
Tabla No. 14. Violación del Derecho de Propiedad, por una Acción Legal Introducida por el Inquilino sin la Voluntad del Propietario	89
Tabla No. 15. Limitación al Propietario en su Derecho de Propiedad por Violación al Contrato de inquilinato	90

LISTA DE GRÁFICOS

	página
Gráfico No. 1. Fuente principal del Contrato de Inquilinato	77
Gráfico No. 2. Característica Principal del Contrato del Alquiler	78
Gráfico No. 3. Beneficio para el Propietario el Contrato del Alquiler	79
Gráfico No. 4. Protección para el Arrendatario	80
Gráfico No. 5. Causa Principal que Quebranta el Contrato de Alquiler	81
Gráfico No. 6. Acción a realizar por Violación del Contrato de Alquiler	82
Gráfico No. 7. Principal causa para Demanda por Violación al Contrato de Alquiler	83
Gráfico No. 8. Motivación para Demandar en Violación de Contrato de Alquiler	84
Gráfico No. 9. Órgano competente en Demandas por Violación al Contrato de Alquiler	85
Gráfico No. 10. Realización de Demanda por Violación al Contrato de Alquiler	86
Gráfico No. 11. Frecuencia con la que introduce de Demanda por Violación de Contrato	87
Gráfico No. 12. Medio de Introducir Demanda por Violación de Contrato de Alquiler	88
Gráfico No. 13. Derecho de Propiedad por ceder el Uso, Goce y Disfrute	89
Gráfico No. 14. Violación del Derecho de Propiedad, por una Acción Legal Introducida por el Inquilino sin la Voluntad del Propietario	90
Gráfico No. 15. Limitación al Propietario en su Derecho de Propiedad por Violación al Contrato de inquilinato	91

COMPENDIO

La investigación objeto de estudio versa sobre Limitaciones del Derecho de Propiedad como Consecuencia de la Violación del Contrato de arrendamiento en el Municipio de Santiago Durante el período 2014-2015.

Este se suscribe al Municipio de Santiago. El municipio de Santiago fue fundada en el año 1495 y fue la primera ciudad de América en llamarse con el nombre de Santiago, ya que en ese año Cristóbal Colón fundó el fuerte de Santiago durante su primer viaje, en la ribera norte del río Yaque del Norte. Más tarde este nombre como ciudad fue adaptado por Santiago de Chile (Chile) y Santiago de Cuba (Cuba).

Es la ciudad capital y municipio de la provincia de Santiago. Ubicada en el centro de la región del Cibao, a unos 155 km al noroeste de Santo Domingo de Guzmán y a una altitud media de 175 msnm.

Con el desarrollo de los pueblos han surgido una series de prerrogativas tendentes a reconocer derechos, a delimitar titularidad, establecer y/o limitar derechos, ello ha provocado un desarrollo social y económico en nuestro país, por lo que ha sido necesario cada vez más acudir a la ley para garantizar los derechos de las personas, de donde se desprende derecho de propiedad, derechos imprescriptible e inmutable; sin embargo, debemos de establecer que como consecuencia de actos jurídicos donde se manifiesta la voluntad del propietario dicho derecho se ve limitado; es el caso de los contratos de inquilinatos, en el municipio de Santiago. El principal problema que presenta este derecho es que debe agotar un proceso tedioso, incómodo y costoso a través de los tribunales o medios alternativos para lograr que se le reponga el uso, goce y disfrute de la propiedad que legalmente le pertenece.

Otro problema fue visualizado hasta agosto del año dos mil catorce (2014), era el relativo a la llegada del término establecido en el contrato de inquilinato pues amparado en el artículo 3, del Decreto 4807, los inquilinos se negaban a entregar al propietario el bien alquilado debido a que dicho artículo lo protegía toda vez que la llegada del término no era considerada como causal para que terminara el contrato de inquilinato debido a que este, se renovaba automáticamente por el mismo período convenido por las partes. Sin embargo,

aún permanece en este municipio el hecho del que el inquilino violenta el contrato de inquilinato, con una causa muy común como es la falta de pago, dicha falta no le permite al propietario ejercer su derecho, no puede operar de pleno derecho, debiendo utilizar las vías judiciales y mientras se realiza las gestiones el inquilino siguen usando, usufructuando y gozando de una propiedad que no le pertenece, que impide que su verdadero titular haga con ella lo que permite la ley y sobre todo que haga uso de las prerrogativas dispuesta a su favor.

El trabajo sobre las Limitaciones del Derecho de Propiedad como Consecuencia de la Violación del Contrato de Inquilinato en el Municipio de Santiago Durante el período 2014-2015, tiene como objetivo identificar las limitaciones que enfrentan los propietarios de inmueble alquilado cuando el inquilino violenta las cláusulas del contrato de inquilinato o cuando llega el término de vencimiento del alquiler. se espera proveer algunas sugerencias o recomendaciones sobre el derecho de propiedad, otorgando el rango de derecho fundamental que realmente posee, debido a que no solo abarca una casa, un terreno, sino que va más allá, por lo que se deben crear los mecanismo mediante los cuales los proceso por violación al contrato de inquilinato sean más expedito, con menos formalidad y para que una vez depositada la demanda o instancia alegando violación al contrato de inquilinato la autoridad competente ordene la entrega inmediata y así respetar el verdadero derecho de propiedad.

Esta investigación tiene con objetivo general; Determinar las Limitaciones del Derecho de Propiedad como Consecuencia de la Violación del Contrato de arrendamiento en el Municipio de Santiago Durante el período 2014-2015 y Objetivos Específicos que son: Identificar las implicaciones que conlleva el contrato de alquiler para las partes contratantes, analizar las consecuencias que produce la violación al contrato de inquilinato en el municipio de Santiago, Analizar los procedimientos que se agotan para resguardar los derechos por la violación del contrato de alquiler en el municipio Santiago durante el período 2014-2015, y establecer las limitaciones que enfrenta el derecho de propiedad por la violación de un contrato de alquiler en municipio de Santiago.

En ese orden, se destaca que la Constitución Dominicana, en el artículo 51 dispone el derecho de propiedad y establece en su seis (06) ordinales o numerales un sin número de prerrogativas a favor del propietario y de manera especial establece bajo cuales, condiciones puede ser limitado dicho derecho, sin embargo, como paradoja de la vida podemos apreciar que una cosa es lo que establece el texto constitucional y otra cosa es lo que sucede en la realidad.

No deberían existir otras limitaciones para el propietario que lo que establece la Constitución y las leyes. Por tal motivo, se justificó este trabajo en la necesidad de crear un mecanismo que permita al propietario a través de un proceso expedito lograr el restablecimiento de la propiedad dada en alquiler y evitar que los propietarios sean sometidos a un proceso tedioso. En base a que es un derecho real perfecto, el que confiere todos los poderes sobre la cosa de la manera más absoluta; es dueño soberano de su bien. Así para los redactores del Código Civil, (2000 Artículo 544), el derecho de propiedad "es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y los reglamentos".

Se espera proveer algunas sugerencias o recomendaciones sobre el derecho de propiedad, otorgando el rango de derecho fundamental que realmente posee, debido a que no solo abarca una casa, un terreno, sino que va más allá, por lo que se deben crear los mecanismo mediante los cuales los proceso por violación al contrato de inquilinato sean más expedito, con menos formalidad y para que una vez depositada la demanda o instancia alegando violación al contrato de inquilinato la autoridad competente ordene la entrega inmediata y así respetar el verdadero derecho de propiedad. Debido a esa situación es que la sociedad dominicana principalmente en el municipio de Santiago, debe conocer la importancia que tiene este derecho, evitando colocar limitantes cuando el propietario lo hace valer ante la violación de un contrato convenido con un inquilino, quien utiliza normas inferiores para permanecer en un lugar que no le corresponde, causado un perjuicio a esa persona de manera voluntaria y de buena fe, cedió el uso, goce y disfrute de su propiedad.

Se delimita tomando en cuenta los siguientes aspectos: Temática: solo al estudio de las variables denominadas. Espacial: realizada en el Municipio de Santiago, buscando información en los Juzgados de Paz, en las Cámaras Civiles y Comerciales del distrito judicial de Santiago y en oficina de control de alquileres. Personas: Esta investigación se realizará con los abogados litigantes, jueces dentro del juzgado de paz y en las Cámaras Civiles y Comerciales, el representante del control de alquileres perteneciente al municipio y los propietarios que han convenido un contrato de alquiler y Temporal: Abarca el período enero 2014 a diciembre 2015.

Se plantea que el contrato de arrendamiento es aquel en virtud del cual una persona se compromete a dar a otra el uso y goce de un objeto, durante un tiempo determinado y por un precio convenido de antemano. En la práctica este concepto genérico se aplica a todo aquello que implique el alquiler de un bien, sea éste mueble o inmueble. Otra aceptación es que el arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa mediante un precio proporcional al tiempo.

Este contrato está reglamentado por las disposiciones contenidas en el Código Civil de la república dominicana en los artículos 1708 al 1762 del Código Civil, pero por mandato del artículo 1134, del Código Civil, que establece: “Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe”.

Mientras que Los Hermanos Mazeaud (lecciones de derecho civil, parte segunda volumen IV, p.53), establecen que el derecho de propiedad confiere a su titular los poderes más amplios; es decir, el jusabutendi. Nassef Perdomo Cordero plantea en las Jurisprudencia del Tribunal Constitucional Dominicano 2012-2014, p. 299, TC/0137/3 del 22 de agosto de 2013, el derecho de propiedad es definido, de manera general, como el derecho exclusivo de usar un bien, de disponer del mismo, así como de aprovecharse de los beneficios que este produzca. Colateralmente, este

derecho implica la exclusión de los no propietarios del disfrute o aprovechamiento sobre el mismo.

La investigación se realizó bajo un enfoque cuantitativo, con inquietudes y generando objetivos con variables desarrolladas, con un diseño no experimental, ya que en el trabajo fue realizado sin manipular deliberadamente las variables, basado fundamentalmente en la observación de fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, sin la intervención directa de los investigadores.

En este caso la población a estudiar se maneja por tres (3) jueces perteneciente a los Juzgados de Paz y tres (3) de las Cámaras Civiles y Comerciales del Distrito Judicial de Santiago y la representante en el municipio de Santiago del control de alquileres, donde se trabajó con la población completa.

Además, de 5,906 abogados inscritos y matriculados en el municipio Santiago; de igual forma, 222 propietarios que fueron parte de demandas por infracciones al contrato de inquilinato, en ambos casos se sacó una muestra aplicando la fórmula de Fisher y Navarro (1996), para población finita de los abogados, con un 90% de confianza equivalente a 1.65 y un 10% de error de estimación.

Realizando el estudio, a través de la deducción, que va de lo general a lo particular con la técnica de la encuesta, de igual modo la entrevista, que permite tener un equilibrio en los datos que recolectados, haciendo un análisis comparativos entre los sujetos investigados por medio del análisis de los resultados. Donde:

En lo referente con la variable No. 1, Implicaciones del contrato de alquiler:

El 40% de los abogados encuestados establecen que el decreto 4807, es la fuente principal del contrato de inquilinato, mientras que el 30% dice que es el Código Civil Dominicano, el 12% la constitución dominicana y el 9% la Ley 38-62; por su lado, los propietarios al momento de ser entrevistados dicen el 59% que es el Código Civil Dominicano, el 22% la constitución Dominicana, el 15% la ley 38-62 y el 4% el decreto 4807. De los datos aportados, se puede

determinar que la mayoría de los abogados establecen que la fuente principal del contrato de alquiler es el decreto 4708, siendo esta fuente la que brinda las protecciones a las partes, luego de la concertación del contrato de alquiler, sin embargo, los propietarios plantan que es el Código Civil, lo que refleja que los sujetos que realizan un acto lo realiza sin la visión claro que lo protegerá antes cualquier eventualidad.

El 36% de los abogados establecen que la característica principal que trae consigo el contrato de alquiler es brindar una protección a las partes durante el tiempo pactado, el 30% tomo la opción de establecer el pago de una suma de dinero, el 18% darle validez al consentimiento y el 15% crear obligaciones reciprocas; mientras que los propietarios el 54% plantean que es crear obligaciones reciprocas, el 27% darle validez al consentimiento, el 13% establecer el pago de una suma de dinero y el 6% Brindar una protección a las partes durante el tiempo pactado. En base a esos resultados, se puede apreciar que para los abogados la característica principal o protección del contrato de alquiler es resguardar a las partes durante el tiempo, sin embargo, llama la atención que para los propietarios esto es lo menos importante, ya que según los propietarios encuestados lo más importante es las reciprocidad en las obligaciones al momento de firmar un contrato de alquiler, es decir que para el propietario lo más importante es lo que vaya a recibir como resultado de ese contrato sin importar que tenga prerrogativas a su favor.

Otro dato que también llama la atención y que se contrapone a la opinión de los abogados en lo que tiene que ver con la creación de obligaciones es que para los inquilinos el verdadero fundamento del contrato de alquiler es crear obligaciones reciprocas y con ello lograr un cumplimiento fiel de lo pactado.

En cuanto al beneficio que tiene el propietario luego de la realización del contrato de alquiler el 69% de los abogados plantea que es la remuneración durante el tiempo de alquiler, 18% dicen que sigue siendo propietario y el 13% que aumenta el valor adquisitivo de la propiedad. Por su parte, el 78% de los propietarios dicen que es la remuneración durante el tiempo de alquiler y el 22% que sigue siendo propietario del bien alquilado. Es importante destacar

que de acuerdo a los resultados brindados por el cotejo de las respuestas aportadas en cuanto al beneficio tanto los abogados como los propietarios coinciden en establecer que una vez celebrado el contrato de alquiler lo más importante es el pago que va a recibir el propietario durante el tiempo que dure el contrato.

El 72% de los abogados encuestados plantean que la protección que tiene el arrendatario se basa en poseer el uso, disfrute y goce de la cosa, el 19% en que se pueden comportar con el verdadero propietario y el 9% en que puede subalquilar y modificar el inmueble. Por su lado, el 62% de los propietarios establecen que es el uso, disfrute y goce de la cosa, el 27% piensan que pueden comportar como el verdadero propietario y el 11% dicen que pueden subalquilar y modificar el inmueble. De esto se deduce que tanto los abogados como los propietarios entienden que una vez entregado el bien dado en alquiler, lo más importante es el uso, el goce y el disfrute, es decir, que pueda obtener el resultado esperado de la concertación realizada, un dato que llama la atención es el bajo por ciento (%) tanto de los abogados como de los propietarios que entienden que el inquilino debe comportarse como un verdadero propietario.

En lo referente a la Variable No. 2, Consecuencias Producto de la Violación del Contrato de Alquiler

En cuanto a la causa por la que se entiende que se quebranta el contrato de alquiler, el 50% de los abogados entrevistados, establecen que el incumplimiento de pago es la causa principal que quebranta el contrato de alquiler, el 28% dice que es por subalquilar el inmueble, el 13% por el uso no acordado y el 9% la no entrega en la fecha de término; por su parte el 58% de los propietarios establecen que es por incumplimiento de pago, el 21% por el uso no acordado, el 14% por subalquilar el inmueble y el 7% por la llegada al término. Se extrae de las respuestas aportadas tanto por abogados como por los propietarios, que la principal violación al contrato de inquilinato surge como consecuencia de la falta de pago en las que incurren los inquilinos una vez concertados el contrato de inquilinato. Estos resultados son muy importantes porque obligan al arrendador a establecer cláusulas en la que se haga constar que una vez se incurra en la falta de pago el arrendador pueda tomar la

propiedad alquilada de manera inmediata sin la necesidad de mayores trámites burocráticos.

En referencia a la acción que prefieren realizar por la violación del contrato de alquiler, el 56% de los abogados plantean la demanda en desalojo, el 28% la entrega voluntaria y el 13% se van por los medios alternativos, sin embargo, el 52% de los propietarios prefieren solicitar la entrega voluntaria, el 36% los medios alternos y el 18% las demandas. De los datos arrojados se infiere que los abogados al momento de representar un cliente tienen un interés personal, ya que prefieren demandar, en vez de hacer una solicitud de entrega voluntaria del bien alquilado, no sucede lo mismo con los propietarios quienes conscientes de lo tedioso y la inversión económica que debe realizar prefieren solicitar la entrega voluntaria.

En lo referente a la Variable No. 3, Procedimientos para Reguardar los Derechos por Violación al Contrato de Alquiler

En lo relativo a la Demanda por violación al Contrato de Alquiler, el 52% de los abogados plantea que la principal causa de demanda es el incumplimiento de pago, el 18% por subalquilar el inmueble 13% por el uso diferente a lo pactado, el 10% por la llegada al término y el 7% por modificaciones sin autorización.

Se extrae de los resultados antes expuestos que la mayoría de los inquilinos incumplen con el compromiso de pago acordado con el propietario y establecido en el contrato de inquilinato, ese incumplimiento puede reflejarse de dos (02) maneras, una puede ser pagando fuera de la fecha estipulada y la otra simplemente no pagando, esto refleja, que independientemente de lo pactado es poca la vocación de cumplimiento por parte de los inquilinos.

Al momento de establecer por qué los propietarios se motivaron para demandar en Violación de Contrato de Alquiler, Por su parte, Por su parte, el 51% de los propietarios establecieron que su motivación para demandar es la falta de pago de alquiler, el 20% por el uso distinto a lo pactado, el 15% por subalquilar el inmueble y el 14% por la llegada al término del contrato.

A que tomando en cuenta los datos arrojados en relación a por qué los propietarios han decidido demandar, pues sin lugar a duda el mayor índice es porque los inquilinos no pagan conforme le estipulado en el contrato de inquilinato. En lo referente al Órgano competente en Demandas por Violación al Contrato de Alquiler, el 78% de los abogados encuestados, establecen que el Juzgado de Paz es el órgano competente para conocer la violación al contrato de alquiler, el 18% plantea que es la cámara Civil y el 4% restante plantean que es el control de alquileres.

Los abogados en su mayoría acertaron en lo relativo a que el tribunal competente para conocer de dicha acción es el Juzgado de Paz, esto refleja que los procesos en los que ellos han participado dicho tribunal se ha declarado competente para conocer de la misma.

El 84% de los abogados encuestados han introducido demandas por violación de contrato de alquiler, mientras que el 16% restando no han realizado esa acción. Los datos arriba establecidos demuestran la cantidad de proceso que han interpuesto en contra de inquilinos que han violentado el contrato de inquilinatos.

Al cuestionar a los abogados sobre la frecuencia con la que introducen demanda por violación de contrato, el 74% establece que es anual, el 19% de manera mensual y el 7% semanal. Se desprende de los datos arrojados que una gran mayoría de abogados interponen demanda por violación al contrato de inquilinato, haciendo uso de las facultades establecidas en la ley y en el mismo contenido del contrato celebrado.

El 66% de los abogados plantean que es a través de un acto de alguacil se introduce la demanda por violación de contrato de alquiler, sin embargo, el 31% plantean que es a través de una instancia motivada y el 3% restante suponen que es a través de acto notarial. Los datos arrojados nos conducen a establecer que la mayoría de los abogados conoce del proceso a seguir para establecer la demanda por violación al contrato de inquilinato, pero nos reflejan

además que el hecho de que se realice dicha demanda mediante acto de alguacil porque entienden que es más eficiente.

En lo referente a la Variable No. 4, Limitaciones del Derecho de Propiedad

El 57% de los abogados encuestados plantean que el derecho de propiedad al momento de ceder el uso, goce y disfrute, se limita; mientras que el 24% dice que se mantiene la misma facultad, un 13% exponen que se aumenta el derecho y un 6% toman la opción de que se pierde el derecho de propiedad.

Entienden los abogados que con el hecho de entregar la cosa, de ceder el uso, el goce y el disfrute limita el derecho de propiedad esto porque esas prerrogativas que se entienden pertenecerle ya no les pertenecen porque han sido entregado a otro que es el que se encarga de ella.

El 69% de los abogados encuestados, establecen que el hecho de permitirle una acción al inquilino son la voluntad de propietario, constituye una violación al derecho de propiedad, mientras que el 31% dice que no. En base a estos resultados la mayor parte de los abogados que el hecho de que un inquilino demande a un propietario constituye una violación al derecho de propiedad, esto porque aparte de que tiene el uso, el goce y el disfrute, también demanda, esto implicaría no solo que el propietario ha perdido hacer de las facultades que le confiere la ley, también se ve obligado a soportar un proceso en contra de él.

El 62% de los propietarios encuestados establecen que la limitación mayor que enfrentan a su derecho por una violación al contrato de inquilinato son las acciones burocráticas que deben realizar para obtener el restablecimiento de su inmueble, mientras que el 22% plantea el hecho de tener que ceder tiempo, dinero y espacio a favor de la otra parte y el 16% restante se inclina por los impedimentos para acceder a su inmueble. Entienden los propietarios encuestados que su mayor limitante no es haber entregado el bien de su propiedad en alquiler, sino que la limitante surge como consecuencia del procedimiento que se debe agotar para lograr que un órgano competente le

devuelva la propiedad, es decir, para los propietarios el hecho de no poder acceder a su propiedad es menos limitante que demandar al inquilino.

Luego de analizar todas las variables se concluyo de la siguiente manera: En relación al primer objetivo específico que trataba de **Identificar las implicaciones que conlleva el contrato de alquiler para las partes**

contratantes Luego de analizar las características del contrato de inquilinato, análisis que se lleva a cabo a través de la ponderación de las respuestas a los cuestionarios, se puede establecerse que las principales implicaciones provienen del cumplimiento o no que las partes contratantes les den a lo pactado.

Esto porque en la medida en que las partes contratantes den cumplimiento a lo pactado en esa misma medida surgen las implicaciones, es decir, al momento que un propietario cede el uso y goce de un bien alquilado pierde aunque sea momentáneamente el control de dicho bien.

De ese mismo modo, se puede evidenciar que el aspecto más importante es la consecuencia que se derivan del contrato de inquilinato ya que ambas partes pueden ser demandado por violar lo establecido, por lo que se hace necesario que el inquilino pague en la fecha estipulada, porque tal como dice la ley lo pactado, pactado está y debe cumplirse de buena fe, es decir, independientemente se haya adquirido y uso y el goce no implica bajo ninguna circunstancia que de dicho bien se puede disponer a su entero antojo, sino que debe de limitarse a lo pactado.

Pero del mismo modo una de las implicaciones mayor que enfrenta el propietario es si por cualquier razón el contrato de inquilinato es violentado por inquilino, este debe agotar un largo proceso, procesos que se tornan tedioso y que hacen que se incurra en gastos innecesarios. Remuneración económica que se desprende de lo pactado, por lo que es necesario que para proteger la realización del pago, el propietario entregue algún recibo de pago, por su parte el inquilino debe recordar que Siempre que se realice un pago o se entregue dinero se ha de conservar la prueba de ello, el soporte que demuestra dicho pago, puesto que luego el arrendador simplemente podrá negar haber recibido dicho pago.

Sin embargo, el aspecto más relevante detectado en base a las implicaciones es sobre el uso, el goce y el disfrute, a pesar de ser derechos subjetivos que otorgan al inquilino el derecho de poseer, lo que permite beneficiarse del bien, de carácter temporal, reconociendo la propiedad de otra persona tiene tales derechos, pero no puede alterar el modo de ser de la cosa ajena.

En relación al segundo objetivo específico que trataba de **Analizar las consecuencias que produce la violación al contrato de inquilinato en el municipio de Santiago**

En la investigación se pudo visualizar que las consecuencias que tiene la violación del contrato de inquilinato trae consigo trámites burocráticos, que puede ser evitados con la formación de un contrato de alquiler con todas sus características, ya que en muchos casos no se puede demostrar la violación, por lo que se ve limitado el derecho de la parte afectada, lo que es un error carrafal que puede ser evitado la elaboración de cláusulas como normas propias que regirán el acuerdo que voluntariamente a acordado, siempre enmarcado en lo permitido en la ley.

De tales inobservancias previas, se desprende consecuencias como son demandas o medios alterno unas, es como una respuesta fácil y eficaz, ante una situación donde se vean envueltos, métodos que pueden ofrecer una soluciones más rápida y sencilla a lo que representa una demanda, hay que cada uno de esos medios implica la realización de un fenómeno insustituible, irrepetible e inconfundible en el plano de la realidad social otro aspecto, que nuevamente salió a reducir sobre las consecuencias de la violación del contrato de alquiler, es que muchas de ella provienen del pensamiento individualista, donde a pesar de haber pactados acciones reciprocas cada quien defiende sus interés particulares, por encima de todo con esta situaciones los involucrados no tienen interés en cooperar con lo pactado o el interés común, mucho menos a fermentar políticas que permitan dar a conocer el nivel de responsabilidad que conlleve la celebración de un contrato.

En relación al tercer objetivo específico que trataba de **Analizar los procedimientos que se agotan para resguardar los derechos por la violación del contrato de alquiler en el municipio Santiago durante el período 2014-2015**

Se extrae de los resultados ya expuestos en relación a este objetivo es poca la vocación de cumplimiento por parte de los inquilinos con el compromiso de pago acordado con el propietario.

De tal calado ha llegado a ser el abuso de los inquilinos contra los propietarios de los inmuebles, que éstos no podían ni siquiera aumentar la renta, ver ante sus ojos como el inquilino deterioraba el inmueble, dejarlo vivir años inclusive sin poder exigir el cobro de la renta, cuando no, hasta buscarle casas donde vivir, pagarle los depósitos y hasta algunos meses de renta por adelantado, y súmesele el tener que pagarle indemnizaciones y satisfacerles algunos otros caprichos y antojos. Todo ha ocurrido a la vista de las autoridades, que como en muchos casos, no se sabe conocedora de sus facultades y obligaciones funcionales, por los que al introducir las demandas en muchos casos aunque el inmueble es restaurantes a nivel de valor adquisitivo el propietario sale perdiendo. Dicho procedimiento ante el órgano competente es de conocimiento de los abogados, sin embargo no es recurrente la interposición de estas demandas, lo que nos deja ver, que a pesar de existir las violaciones de manera explícita muchos casos no se resueltos por esta vía.

En relación al cuarto objetivo específico que trataba de **Establecer las limitaciones que enfrenta el derecho de propiedad por la violación de un contrato de alquiler en municipio de Santiago**

Se puede concluir, estableciendo que a pesar de conocer las prerrogativas y consecuencia que poseen las partes luego de la celebrar o violación del contrato de alquiler, queda evidente las limitaciones al Derecho de Propiedad.

Esto es causa, de que el dueño a pesar de contar con un derecho fundamental no puede ser acciones que violenten el uso, goce y disfrute que fue cedido de buena fe, a través de un contrato en caso de realizar una acción como cambiar

las llaves, quitarle su propiedad, o cortar cualquier servicio (como luz o agua), él ha violado la ley es el propietario, teniendo una acción inmediata, sin embargo este con tiene un contrato de alquiler la mayoría de veces escrito, tiene que someterse a procedimientos que tomando, tiempo y dinero que no será recuperado.

Sin embargo, dentro de las limitaciones se debe destacar la ya solucionada mediante el fundamento en el criterio constitucional de que: “son nulos de pleno derecho toda ley, decreto, resolución, reglamento o acto contrario a la constitución”, es que el Tribunal Constitucional emitió la sentencia TC-0174-14 que declara inconstitucional el artículo 3 del Decreto de la Ley número 4807 del 16 de mayo de 1959, el que reducía solo a algunos los aspectos en los que los tribunales podrían fundarse para autorizar el desahucio de un inquilino del inmueble alquilado, excluyendo la llegada del término como una de esos aspectos. Dicho precedente constitucional debe ser tomado para seguir haciendo cambios positivos a favor de otorgar las protecciones que posee en derecho de propiedad.

CONCLUSIONES

A continuación se presentan las conclusiones que constituyen los principales enfoques establecidos en el transcurso de la investigación, esto a su vez se resumen y se expresan las opiniones de los autores respaldados en los resultados que se han logrado, presentando dichas conclusión por cada objetivo que sé que investigo.

En relación al primer objetivo específico que trataba de **Identificar las implicaciones que conlleva el contrato de alquiler para las partes contratantes**

Luego de analizar las características del contrato de inquilinato, análisis que se lleva a cabo a través de la ponderación de las respuestas a los cuestionarios, se puede establecerse que las principales implicaciones provienen del cumplimiento o no que las partes contratantes les den a lo pactado.

Esto porque en la medida en que las partes contratantes den cumplimiento a lo pactado en esa misma medida surgen las implicaciones, es decir, al momento que un propietario cede el uso y goce de un bien alquilado pierde aunque sea momentáneamente el control de dicho bien.

De ese mismo modo, se puede evidenciar que el aspecto más importante es la consecuencia que se derivan del contrato de inquilinato ya que ambas partes pueden ser demandado por violar lo establecido, por lo que se hace necesario que el inquilino pague en la fecha estipulada, porque tal como dice la ley lo pactado, pactado está y debe cumplirse de buena fe, es decir, independientemente se haya adquirido y uso y el goce no implica bajo ninguna circunstancia que de dicho bien se puede disponer a su entero antojo, sino que debe de limitarse a lo pactado.

Pero del mismo modo una de las implicaciones mayor que enfrenta el propietario es si por cualquier razón el contrato de inquilinato es violentado por inquilino, este debe agotar un largo proceso, procesos que se tornan tedioso y que hacen que se incurra en gastos innecesarios.

Remuneración económica que se desprende de lo pactado, por lo que es necesario que para proteger la realización del pago, el propietario entregue algún recibo de pago, por su parte el inquilino debe recordar que Siempre que se realice un pago o se entregue dinero se ha de conservar la prueba de ello, el soporte que demuestra dicho pago, puesto que luego el arrendador simplemente podrá negar haber recibido dicho pago.

Sin embargo, el aspecto más relevante detectado en base a las implicaciones es sobre el uso, el goce y el disfrute, a pesar de ser derechos subjetivos que otorgan al inquilino el derecho de poseer, lo que permite beneficiarse del bien, de carácter temporal, reconociendo la propiedad de otra persona tiene tales derechos, pero no puede alterar el modo de ser de la cosa ajena.

En relación al segundo objetivo específico que trataba de **Analizar las consecuencias que produce la violación al contrato de inquilinato en el municipio de Santiago**

En la investigación se pudo visualizar que las consecuencias que tiene la violación del contrato de inquilinato traer consigo trámites burocráticos, que puede ser evitados con la formación de un contrato de alquiler con todas sus características, ya que en muchos casos no se puede demostrar la violación, por lo que se ve limitado el derecho de la partes afectada, lo que es un error carrafal que puede ser evitado la elaboración de cláusulas como normas propias que regirán el acuerdo que voluntariamente a acordado, siempre enmarcado en lo permitido en la ley.

De tales inobservancias previas, se desprende consecuencias como son demandas o medios alterno unas, es como una respuesta fácil y eficaz, ante una situación donde se vean envueltos, métodos que pueden ofrecer una soluciones más rápida y sencilla a lo que representa una demanda, hay que Cada uno de esos medios implica la realización de un fenómeno insustituible, irrepetible e inconfundible en el plano de la realidad social.

Otro aspecto, que nuevamente salió a reducir sobre las consecuencias de la violación del contrato de alquiler, es que muchas de ella provienen del pensamiento individualista, donde a pesar de haber pactados acciones reciprocas cada quien defiende sus interés particulares, por encima de todo con esta situaciones los involucrados no tiene interés en cooperar con lo pactado o el interés común, mucho menos a fermentar policitas que permitan dar a conocer el nivel de responsabilidad que conlleva la celebración de un contrato.

En relación al tercer objetivo específico que trataba de **Analizar los procedimientos que se agotan para resguardar los derechos por la violación del contrato de alquiler en el municipio Santiago durante el período 2014-2015**

Se extrae de los resultados ya expuestos en relación a este objetivo es poca la vocación de cumplimiento por parte de los inquilinos con el compromiso de pago acordado con el propietario.

De tal calado ha llegado a ser el abuso de los inquilinos contra los propietarios de los inmuebles, que éstos no podían ni siquiera aumentar la renta, ver ante sus ojos como el inquilino deterioraba el inmueble, dejarlo vivir años inclusive sin poder exigir el cobro de la renta, cuando no, hasta buscarle casas donde vivir, pagarle los depósitos y hasta algunos meses de renta por adelantado, y súmesele el tener que pagarle indemnizaciones y satisfacerles algunos otros caprichos y antojos. Todo ha ocurrido a la vista de las autoridades, que como en muchos casos, no se sabe conocedora de sus facultades y obligaciones funcionales, por los que al introducir las demandas en muchos casos aunque el inmueble es restaurantes a nivel de valor adquisitivo el propietario sale perdiendo.

Dicho procedimiento ante el órgano competente es de conocimiento de los abogaos, sin embargo no es recurrente la interposición de estas demandas, lo que

nos deja ver, que a pesar de existir las violaciones de manera explícita muchos casos no se resueltos por esta vía.

En relación al cuarto objetivo específico que trataba de **Establecer las limitaciones que enfrenta el derecho de propiedad por la violación de un contrato de alquiler en municipio de Santiago**

Se puede concluir, estableciendo que a pesar de conocer las prerrogativas y consecuencia que poseen las partes luego de la celebrar o violación del contrato de alquiler, queda evidente las limitaciones al Derecho de Propiedad.

Esto es causa, de que el dueño a pesar de contar con un derecho fundamental no puede ser acciones que violente el uso, goce y disfrute que fue cedido de buena fe, a través de un contrato en caso de realizar un acción como cambiar las llaves, quitarle su propiedad, o cortar cualquier servicio (como luz o agua), él ha violado la ley es el propietario, teniendo un acción inmediata, sin embargo este con tiene un contrato de alquiler la mayoría de veces escrito, tiene que someterse a procedimientos que tomando, tiempo y dinero que no será recuperado.

Sin embargo, dentro de las limitaciones se debe destacar la ya solucionada mediante el fundado en el criterio constitucional de que: “son nulos de pleno derecho toda ley, decreto, resolución, reglamento o acto contrario a la constitución”, es que el Tribunal Constitucional emitió la sentencia TC-0174-14 que declara inconstitucional el artículo 3 del Decreto de la Ley número 4807 del 16 de mayo de 1959, el que reducía solo a algunos los aspectos en los que los tribunales podrían fundarse para autorizar el desahucio de un inquilino del inmueble alquilado, excluyendo la llegada del término como una de esos aspectos.

Dicho precedente constituciones debe ser tomando para seguir haciendo cambios positivos a favor de otorgar la protecciones que posee en derecho de propiedad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Acosta, Juan Pablo. 2010 "**Código Civil de la República Dominicana**", Decima quinta Edición, Editora DALIS, Moca, República Dominicana..

Arias A. y Fernández, B. (1998) "**La encuesta como técnica de investigación Social**". Madrid; Síntesis.

Ayuntamiento de Santiago de los Caballeros. **Datos demográficos**. Recuperados el 09 de julio del 2014, <http://www.simap.gob.do/Municipal/uploads/evidencias/PDF>

Capitant, Henri, (1977) "**Vocabulario Jurídico**", Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina.

Ciprián L. Rafael L. (2008), "**Consecuencias Socio-Jurídicas de la Violación al Derecho de Propiedad como Garantía Fundamental y sus Correctivos a la luz del Bloque de Constitucionalidad y de la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia durante los años 1997-2008 en la República Dominicana**". Tesis de Post Grado. Universidad Abierta Para Adultos (UAPA). Recinto Santiago.

Constitución de la República Dominicana, del 10 de julio de 2015. Votada y Proclamada por la Asamblea Nacional en fecha trece (13) de junio de 2015 Gaceta Oficial No. 10805

Concepto de inquilino-Definición enDeconceptos.com, <http://reconceptos.com/>

Cuello S., Robinson A. Primera Edición 2010. "**Estudio del Derecho de Propiedad de los Derechos Reales Inmobiliarios en la Legislación Dominicana**", Santo Domingo Edt. Unibe,

Decreto No. 4807 del 16 de mayo 1959, sobre "**Control de Alquileres de Casas y Desahucios**". Publicado en la Gaceta Oficial 8364.17.

Decreto No. 428-89, que autoriza una **rebaja del 10% y suspende los desalojos**.

Publicado en la Gaceta Oficial 9770.63.

Gaceta Judicial 20 de junio (2000) "**La Demanda en Desalojo**". Año 1 Numero 1, Editora Judicial S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Espinal B, Nelson, (2008), "**Negociación, Mediación y Consenso**", Gaceta Judicial. Año 12 Numero 263, Editora Judicial S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Hernández P., Yoaldo, (2011) "**Jerarquía de la Prueba Escrita en Materia Civil**", Gaceta Judicial. Año 15 Numero 292, Editora Judicial S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Hernández, R. Fernández C. y Batista, P. (2003). "**Metodología de la investigación**" (2da Ed.). Mexico: McGraw Hill Interamericana Editores, S.A.

<http://www.listindiario.com/economia/2008/02/22/48966/sabes-sobre-tus-derechos-y-deberes-al-alquilar-una-casa>

Infante, Mónica, (2009), "**El Derecho de Propiedad en la República Dominicana: el Régimen de los Alquileres (III de IV)**", Gaceta Judicial. Año 13 Numero 268, Editora Judicial S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Infante, Mónica, (2009) "**El Derecho de Propiedad en la República Dominicana: el Régimen de los Alquileres (IV de IV)**", Gaceta Judicial. Año 13 Numero 270, Editora Judicial S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Josserand, Louis. (1976) "**Derecho Civil, Tomo II, Volumen I**", Ediciones Jurídicas Europa-América, Bosch y cía. Editores Buenos Aires, Argentina.

JulienBonniecasse, (1997) "**Tratado Elemental de Derecho Civil**", Parte B, Volumen 2", traducción y compilación.

Ley 4314 del 22 de octubre del año 1955 **que regula la prestación y aplicación de los valores en el inquilinato** (modificada por la ley 17-88 de fecha 05 de febrero del año 1988)

Ley No. 38 de 1966, que establece **tarifas de pago de alquileres de casas o apartamentos destinados a viviendas familiares**. Publicada en la Gaceta Oficial 9010.4.

Ley No. 2700 del 18 de enero del 1951, **sobre medidas de emergencias**, ratificadas por la ley No. 5112, del 23 de abril de 1959.

Lomba J. Alfonso (2001). "**Limitaciones al Derecho Propiedad en el Contrato de Arrendamiento Urbano Actual**". Tesis de Grado. Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.

Mazaeud, Henry, León y Jean, (1974), "**Lecciones de Derecho Civil, Parte 3 VolumenIII**". Ediciones Jurídicas Europa- América, Buenos Aires, Argentina.

Montas, Enmanuel, (2010) "**La llegada del Término en los contrato de alquiler: el largo camino hacia un sistema sin sentido**", Gaceta Judicial. Año 14 Numero 283, Editora Judicial S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Oficina Nacional de Estadísticas (ONE), de <https://www.one.gov.do>.

Perdomo Cordero, Nassef, (2015) "**Jurisprudencia del Tribunal Constitucional Dominicano**" 2012-2014, editor Angel Potentini, 1ª. Ed. Santo Domingo.

Planiol Marcel, Ripert Georges, (1997) "**Derecho Civil, Parte A, Volumen 3**", 3ª Ed. LGDJ, Paris,

Romero Butten, Carlos P. (2001) "**Tratado Elemental de Derecho Civil**", Librería Jurídica Virtual y Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, Impresión Soto Castillo, S.A.

Rivas Polivio, 30 de agosto (2000) "**Contrato de Alquiler o Locacion**", Gaceta Judicial. Año 1 Numero 3, Editora Dalis, Santo Domingo, República Dominicana.

Sentencia del Tribunal Constitucional No. 0174/2014, de fecha 11 del mes de agosto del año 2014.

Subero Isa, Jorge, (1995) "**Teoría General de las Obligaciones en Derecho Dominicano, el Contrato y los Cuasicontratos**", Tomo I, Ediciones Capeldom.

Tamayo y Tamayo, M. (2003). "**El proceso de la investigación científica**". (4ta Ed.). México, D. F.: Editora Musa.

Tamayo y Tamayo, M. (2007). "**El proceso de la investigación científica**". México, D. F.: Editora Musa.

Toribio, J. (2014, 9 de junio). "**Parque Duarte cumple 130 años de construcción**". Periódico La Información, Edición No.32356.

UPEL (2005). "**Manual de trabajos de grado de especialización y maestría y tesis doctorales**". Caracas. Universidad Pedagógica Experimental Libertador.

Vélez S., C. (2001), "**Apunte de metodología de la investigación**". Departamento de Ciencias Básicas Universidad EAFIT. Medellín –Antioquía.

Vélez R. Vilmania, (2009), “**Limitaciones del derecho de propiedad en República Dominicana**”. Tesis de grado. Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.

www.drleyes.com/page/articulo/53/Contrato-de.Locasion-o-Alquiler/

INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

Dirección

Biblioteca de la Sede – Santiago

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana
809-724-0266, ext. 276; biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245. biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.
809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do

