

ANÁLISIS

ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY 85-25 DE ALQUILERES DE BIENES INMUEBLES Y DESAHUCIOS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

Antonio Pérez Cruz
Mayo 2026



La Ley 85-25 representa un intento de modernizar el régimen de alquileres en República Dominicana, buscando equilibrar la seguridad jurídica de propietarios e inquilinos tras décadas de un modelo marcado por la judicialización, la informalidad y la desconfianza en el mercado inmobiliario.



El nuevo marco legal fortalece la inversión y agiliza los procesos de desahucio, pero también expone tensiones estructurales vinculadas al derecho a la vivienda digna, la vulnerabilidad de los hogares de menores ingresos y la ausencia de políticas públicas que protejan a sectores históricamente excluidos del acceso habitacional.



Más allá de la regulación contractual, el desafío de la Ley 85-25 radica en construir un modelo de renta inmobiliaria socialmente sostenible, capaz de combinar eficiencia jurídica, control de la especulación, protección frente a la gentrificación y garantías efectivas para el ejercicio del derecho a la vivienda en el país.

ANÁLISIS

ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY 85-25 DE ALQUILERES DE BIENES INMUEBLES Y DESAHUCIOS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

Antonio Pérez Cruz
Mayo 2026

En colaboración con:



CIUDAD ALTERNATIVA
INICIATIVA - PARTICIPACIÓN - SUSTENTABILIDAD

CIPAF



Centro Integral
de Desarrollo Local



Contenido

I. Introducción.....	2
II. Fundamento constitucional del derecho a la vivienda y la función social de la propiedad en la República dominicana	2
III. Historia del régimen de la renta inmobiliaria en RD: Del proteccionismo de posguerra a la modernidad contractual.....	3
IV. Objetivos estructurales y arquitectura financiera de la Ley 85-25.....	4
V. Perfil de la población según ENHOGAR-MICS 2019	4
VI. Impacto para el propietario o la propietaria: de la incertidumbre a la gestión estratégica.....	5
VII. Análisis crítico de la Ley 85-25 desde la visión del inquilino o la inquilina	5
VIII. Elementos esenciales del contrato: El mapa estratégico de la relación arrendaticia	6
IX. Mapa institucional del régimen: La sinergia de actores en el ecosistema inmobiliario:	6
X. Derecho comparado: El posicionamiento estratégico de la República Dominicana en la región	7
XI. El inquilinato y la protección social como desafíos de políticas públicas	7
XII. Conclusión y recomendaciones: Liderando el cambio	8
Recomendaciones	8
Bibliografía	9

I. INTRODUCCIÓN

El derecho a la vivienda digna constituye uno de los pilares fundamentales del Estado Social y Democrático de Derecho. En la República Dominicana, este derecho se fundamenta en el artículo 59 de la Constitución, proyectándose como un mandato que obliga al Estado a garantizar las condiciones necesarias para que toda persona pueda habitar en un entorno salubre y seguro desde el punto de vista físico y jurídico. Sin embargo, las limitaciones de ingresos de las familias, como resultado de los bajos salarios y un mercado laboral signado por la informalidad, limita su capacidad para ejercer el derecho a la vivienda.

Según la actualización del déficit habitacional, dirigida por Antonio Morillo¹, éste rondaba para el año 2018 en 824,829 unidades habitacionales (suma del déficit cualitativo y cuantitativo). Esto revela el dinamismo del mercado de la renta inmobiliaria, en virtud de que cada hogar ha de disponer de un espacio donde habitar acorde a sus posibilidades económicas.

Durante más de siete décadas, el régimen de inquilinato dominicano operó bajo un esquema normativo que, aunque bien intencionado en su origen, en la actualidad resulta anacrónico. El Decreto 4807 de 1959 y la Ley 4314 de 1955 crearon un ecosistema de “falsa protección” siendo objeto de las sentencias del Tribunal Constitucional números TC/0174/14/C, TC/0208/21 y TC/0208/22. Si bien buscaban salvaguardar a la inquilina y al inquilino, la excesiva judicialización y la rigidez de sus procesos de desahucio terminaron por desincentivar la inversión inmobiliaria, limitando paradójicamente, la oferta de viviendas y afectando a los ciudadanos y ciudadanas que pretendía proteger.

La promulgación de la **Ley 85-25² sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios** procura responder a los límites de la regulación reconocidos en las sentencias del Tribunal Constitucional que limitaron el contenido de los decretos-leyes que regularon la materia por varias décadas, convirtiéndose en un hecho jurídico de relevancia en la dinámica de la renta inmobiliaria en República Dominicana³. Esta normativa no solo deroga disposiciones obsoletas, sino que introduce un paradigma de equilibrio entre los derechos del propietario o la propietaria y las garantías del inquilino o de la inquilina. En un Estado Social y Democrático de Derecho, la vivienda no puede ser tratada exclusivamente como un activo financiero o una mercancía de libre mercado. Constituye el espacio donde se desarrollan todos los demás derechos fundamentales:

la intimidad, la salud, la protección de la familia y el libre desarrollo de la personalidad. En la República Dominicana, la regulación del inquilinato ha estado marcada por la inacción legislativa durante décadas, dejando un vacío que la Ley 85-25 pretende llenar. Sin embargo, este nuevo marco normativo nace en un contexto de profunda desigualdad habitacional, donde la oferta no satisface la necesidad social, situando al inquilino o a la inquilina en una posición de vulnerabilidad sistémica.

El presente artículo se propone analizar la compleja, pero necesaria interacción entre el derecho fundamental a la vivienda digna y el nuevo régimen de alquileres. A través de un análisis jurídico en la materia, exploraremos cómo esta legislación redefine el proceso de desahucio y la gestión de los depósitos. El objetivo es determinar si este nuevo marco regulatorio en la República Dominicana logra efectivamente armonizar la eficiencia procesal con la protección social, sentando las bases para un mercado de la renta inmobiliaria más justo, equitativo, ¿próspero? y resiliente, procurando un análisis comparado con la situación en países de la región que comparten una posición económica e institucional similar.

Adicionalmente, nos proponemos trascender el marco de referencia jurídico establecido en la norma analizada y situarnos en la realidad que vive hoy el segmento que demanda los servicios de renta inmobiliaria, con miras a identificar los desafíos a los que se enfrenta el Estado en materia de políticas sociales y de manera particular en el tema del derecho a la vivienda, considerando los cambios operados en la economía y el impacto de estos cambios en la vida de la población, especialmente de los segmentos de menores ingresos.

II. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA Y LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

El acceso a un techo rentado puede garantizar el derecho de las partes contratantes siempre que medie una regulación que armonice los intereses. La Constitución Dominicana en su artículo 59, establece de manera taxativa que “toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales”. Sin embargo, la trascendencia de este mandato no se agota en la simple aspiración de la titularidad de dominio⁴; además, el constituyente obliga al Estado a promover los medios necesarios para hacer efectivo este derecho, lo cual implica el fomento de un mercado de alquileres robusto, justo y accesible.

1 **Morillo, A.** (2018). Actualización del déficit habitacional en la República Dominicana

2 **Gaceta Oficial:** No. 11211. **Fecha de Publicación:** 15 de agosto de 2025. **Fecha de Promulgación:** 14 de agosto de 2025. **Deroga:** Ley 4314 de 1955, Ley 17-88 y Decreto 4807 de 1959.

3 Véase los arts. 1, 3, 4 y 5 de la Ley 85-25 sobre alquileres de bienes inmuebles y desahucios

4 La titularidad de dominio en la República Dominicana es el derecho real de propiedad, garantizado por el Estado, que otorga a una persona (física o jurídica) la facultad exclusiva de gozar, usar y disponer de un bien inmueble. Se materializa legalmente mediante un Certificado de Título emitido por la Jurisdicción Inmobiliaria bajo la Ley 108-05, asegurando certeza jurídica.

Adicionalmente el artículo 59 de la Carta Magna dominicana establece el derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales, imponiendo al Estado las siguientes obligaciones:

1. Fijar las condiciones necesarias: esto incluye un marco legal de alquileres equilibrado, no solo uno que facilite la expulsión de quien no puede pagar.
2. Promover planes de vivienda de interés social: la Ley 85-25 incentiva la inversión privada, pero el Estado no asegura que una cuota de esa inversión se destine a alquileres asequibles para familias vulnerables.
3. Garantizar un hábitat saludable: un desalojo sin alternativa habitacional mínima en un país con alto déficit cuantitativo es una violación directa a este principio.

Desde la perspectiva del constitucionalismo moderno, la propiedad ha dejado de ser un derecho absoluto e individualista para ser reconocida bajo una función social. Esto implica que, si bien el Estado garantiza la propiedad privada, esta conlleva obligaciones intrínsecas que deben alinearse con el interés general. En el ámbito del inquilinato, esta función social se manifiesta en la necesidad de asegurar la “seguridad de la tenencia”. Para amplios sectores de la población dominicana, especialmente en entornos urbanos de alto crecimiento, el arrendamiento de una vivienda no es una opción transitoria, sino la vía principal y, a veces única, para materializar su derecho a un hogar. Por tanto, el contrato de alquiler se convierte en un instrumento jurídico de orden público que trasciende la voluntad de las partes para garantizar la dignidad humana.

El desafío estructural para el legislador y la legisladora ha sido, históricamente, encontrar el punto de equilibrio en la balanza del poder contractual. Un sistema excesivamente proteccionista —como el que imperó bajo el Decreto 4807 de 1959— suele generar un efecto bumerán: al percibirse una inseguridad jurídica extrema para el propietario o la propietaria, se retrae la oferta, aumentan los precios y se deteriora el mantenimiento de las viviendas, perjudicando finalmente al inquilino o a la inquilina, porque tiene que vivir en peores condiciones y al propietario o a la propietaria que pierde interés en la actividad comercial.

La Ley 85-25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios intenta situarse en este “punto medio” de madurez legislativa. La norma reconoce que la seguridad jurídica de la propietaria y del propietario (la garantía de recuperar su inmueble y percibir su renta en plazos razonables) es la única forma de estimular la inversión necesaria para responder a las necesidades de la renta inmobiliaria. Al mismo tiempo, mantiene salvaguardas esenciales para la inquilina y el inquilino, como la prohibición de prácticas discriminatorias y el límite a los depósitos y reajustes. En última instancia, la Ley 85-25 busca que el alquiler deje de ser un foco de conflicto perpetuo, para convertirse en una relación de colaboración protegida por el marco constitucional de la vivienda digna.

III. HISTORIA DEL RÉGIMEN DE LA RENTA INMOBILIARIA EN RD: DEL PROTECCIONISMO DE POSGUERRA A LA MODERNIDAD CONTRACTUAL

Comprender el presente de la Ley 85-25, exige un ejercicio de memoria histórica sobre el ecosistema jurídico que rigió la renta inmobiliaria en la República Dominicana durante casi tres cuartos de siglo. El régimen anterior no era simplemente un conjunto de reglas; era un fósil legislativo compuesto principalmente por el Decreto 4807 de 1959 y la Ley 4314 de 1955, afectado por varias sentencias del Tribunal Constitucional, como hemos apuntado. Estas normas nacieron en una era de dictadura y posguerra, bajo una lógica de control estatal absoluto, en el que el arrendamiento era visto más como una concesión social que como un negocio jurídico dinámico.

El Decreto 4807, promulgado en las postrimerías de la era de Trujillo, instauró un paradigma de “protección absoluta” al inquilino o a la inquilina que intentaba recuperar el voto y el beneplácito de las clases pobres residente en la ciudad capital, aunque con el paso de las décadas, se tornó contraproducente. Bajo esta normativa, el concepto de control de alquileres congeló no solo los precios, sino también la movilidad del mercado. El resultado fue una excesiva judicialización de los conflictos: un proceso de desahucio por falta de pago o por término de contrato podría extenderse penosamente entre cinco y diez años en los tribunales. Esta lentitud sistémica erosionó la confianza de inversionistas, generando un fenómeno de informalidad contractual masiva, donde los propietarios o las propietarias preferían acuerdos verbales o depósitos extrajudiciales para evitar el laberinto legal del Banco Agrícola y los juzgados.

A medida que la República Dominicana transitaba hacia el siglo XXI, la fisonomía de sus ciudades cambió drásticamente. Según el portal del Ministerio de Economía Planificación y Desarrollo (MEPyD)⁵, el 46.7% de las familias en la provincia de Santo Domingo vive alquilada, esta proporción se eleva en el Distrito Nacional al orden del 52.6%, llegando a umbrales del 64.9% en provincias como La Altagracia.

El crecimiento vertical urbano en el Distrito Nacional y Santiago, la proliferación de fideicomisos inmobiliarios y la entrada de flujos de inversión extranjera directa chocaron frontalmente con una ley que no contemplaba la propiedad horizontal, el corretaje profesional, ni la velocidad de las transacciones modernas. La rentabilidad de los activos inmobiliarios se veía amenazada por el riesgo de “ocupación legalizada” que permitía el viejo sistema.

La Ley 85-25 surge, por tanto, como un acto de responsabilidad necesario para romper ese techo. No solo deroga un decreto obsoleto, sino que entierra la cultura

5 Barinas, Marcos, Revista Estudios Sociales 83, Año 50, Vol. XLI, septiembre-diciembre 2018, pp. 83-108

del “litigio por el litigio”. Al introducir plazos sumarios, procedimientos claros y la obligatoriedad de la formalización, la nueva ley alinea a la República Dominicana con los estándares de la economía global⁶. Este cambio representa la transición de un modelo de desconfianza, a uno orientado a la claridad en las obligaciones, la profesionalización del corretaje y, sobre todo, la reducción de la litigiosidad innecesaria que tanto daño causó al desarrollo habitacional del país durante setenta años. Es preciso indicar que no se prevé un reglamento que precise la forma de agilizar el desahucio, mediante la prestación oportuna y sin coste de la fuerza pública para apoyar el derecho de propiedad del arrendador o arrendadora, así como el párrafo I del art. 12 de dicha ley referido al abandono del inmueble.

IV. OBJETIVOS ESTRUCTURALES Y ARQUITECTURA FINANCIERA DE LA LEY 85-25

La Ley 85-25 no debe ser vista simplemente como un catálogo de prohibiciones, sino como un plan maestro para la gestión del mercado de los alquileres inmobiliarios, específicamente los destinados a vivienda. Sus objetivos estructurales están diseñados para mover al mercado inmobiliario dominicano, de una etapa de estancamiento y desconfianza hacia una nueva etapa de dinamismo y transparencia. Para que un sistema funcione, debe existir claridad en el propósito. En este sentido, la ley se sustenta en seis pilares fundamentales: **modernizar** el régimen contractual para adaptarlo a la era digital; **equilibrar** las cargas entre propietario o propietaria e inquilina o inquilino; **agilizar** los procesos de desahucio mediante la vía sumaria; **formalizar** el mercado para que el Estado tenga datos reales sobre el déficit habitacional; **reducir** la litigiosidad crónica que asfixia los tribunales y, finalmente, **promover** la inversión inmobiliaria como motor económico nacional.

Estos objetivos refuerzan la seguridad jurídica protegiendo el derecho de las partes. Adicionalmente, la vivienda deja de ser vista únicamente como un derecho social estático para ser comprendida también como un activo de inversión productivo. Para lograr esta transición, la ley introduce la obligatoriedad de la forma escrita en todos los contratos de arrendamiento. Ya no hay espacio para la ambigüedad de los pactos verbales. La formalización se refuerza con la obligación de registrar dichos contratos ante el Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVIED) y depositar las garantías en el Banco Agrícola o el Banco del Reservas, asegurando que el capital del inquilino o la inquilina esté protegido bajo custodia estatal y no a merced de la discrecionalidad del propietario o de la propietaria.

Uno de los avances más significativos en términos de justicia contractual es la regulación estricta de los depósitos de garantía. La Ley 85-25 establece un límite máximo de dos (2) meses de depósito para contratos destinados a vivienda, eliminando la práctica abusiva de exigir tres o más meses que

dificulta el acceso de las familias a un espacio digno. Pero quizás el elemento más transformador para la estabilidad del inquilino o de la inquilina es el régimen de reajuste del canon de arrendamiento. La ley es taxativa: el aumento de la renta debe ser producto del acuerdo entre las partes. Sin embargo, en ausencia de un pacto previo o de un consenso al momento de la renovación para viviendas, el reajuste anual no podrá exceder el diez por ciento (10%) del canon vigente.

Esta “regla del 10%” actúa como un mecanismo de contención contra la inflación descontrolada y la especulación voraz, ofreciendo al inquilino o a la inquilina, la previsibilidad necesaria para su planificación financiera. Al mismo tiempo, garantiza al propietario o a la propietaria un retorno ajustado que protege su inversión. En definitiva, la arquitectura de la Ley 85-25 busca que la relación arrendaticia sea una “sociedad” temporal de respeto mutuo, donde el precio sea justo y la protección sea recíproca, sentando las bases de una seguridad jurídica que es, en última instancia, el imán más poderoso para el desarrollo inmobiliario en cualquier país.

V. PERFIL DE LA POBLACIÓN SEGÚN ENHOGAR-MICS 2019

Según los datos de la ENHOGAR-MICS 2019⁷ en la República Dominicana, la situación de las mujeres en materia de vivienda y alquileres muestra una tendencia significativa hacia la jefatura femenina de hogar y una mayor prevalencia de condiciones de vulnerabilidad en la tenencia de la vivienda en comparación con los hombres.

Puntos clave sobre las mujeres, la vivienda y alquileres en MICS 2019⁸:

- **Jefatura de hogar femenina:** la encuesta confirma que un número creciente de hogares está liderado por mujeres. A menudo, estas mujeres son cabeza de familia sin un cónyuge presente.
- **Estado conyugal y tenencia:** entre las jefas de hogar, la mayoría (63.53%) no está unida ni casada, clasificándose como separadas de unión libre, viudas, divorciadas o nunca casadas. Esto implica que las mujeres lideran hogares con menor estabilidad patrimonial que los hombres, quienes suelen estar casados o unidos en mayor proporción.
- **Vulnerabilidad en el alquiler:** si bien el informe detalla el perfil de pobreza, estudios complementarios basados en la jefatura femenina indican que las mujeres

⁷ Oficina Nacional de Estadística (ONE) & UNICEF. (2021). ENHOGAR-MICS 2019, Informe de resultados de la encuesta. Santo Domingo. Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples, con la metodología de Encuestas de Indicadores Múltiples por Conglomerados, sobre la situación de niños, niñas, adolescentes y mujeres en la República Dominicana.

⁸ Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples (ENHOGAR-MICS 2019), realizada por la Oficina Nacional de Estadística (ONE) junto con UNICEF

⁶ Conforme a los arts. 2 y 5 de la Ley 85-25, ídem.

jefas de hogar a menudo tienen menores ingresos y enfrentan mayores retos para acceder a la propiedad, obligándolas a depender del alquiler o de viviendas con condiciones de tenencia más precarias.

- **Administración del hogar:** a pesar de tener menores ingresos, las mujeres jefas de hogar priorizan la administración de recursos para garantizar mejores condiciones básicas de vivienda y calidad de vida para sus familias.
- **Urbanización:** el 74.9% de la población reside en zonas urbanas. La Región Ozama o Metropolitana concentra el 35.6% de la población total, siendo el epicentro de la crisis de alquileres.
- **Vulnerabilidad infantil:** el 31.7% de la población dominicana tiene menos de 18 años. Cualquier política de desalojo acelerado impacta directamente sobre el derecho a la protección de los niños y adolescentes.
- **Propiedad de bienes:** aunque el 81.9% de los hogares posee televisión, el acceso a una vivienda propia y segura sigue siendo el mayor reto para los quintiles de menor ingreso.

Tomando en cuenta lo anterior se observa que:

No existen menciones diferenciadas: la norma no establece medidas de protección especiales para hogares monoparentales (mayormente dirigidos por mujeres), mujeres en situación de vulnerabilidad, o mecanismos para proteger la vivienda familiar ante desalojos, aspectos que sí integrarían un enfoque de género.

Neutralidad formal: la ley utiliza un lenguaje neutral (“las partes”, “el inquilino”, “el propietario”), lo cual, si bien busca la igualdad ante la ley, no reconoce las brechas de género preexistentes en el acceso a la vivienda o en la capacidad de pago.

La carencia de políticas de vivienda con perspectiva social: la ley no incorpora componentes de la constitución (como el derecho a la vivienda digna) o de tratados internacionales que obligan a una protección diferenciada basada en género durante un desahucio.

Aunque la ley es moderna en el aspecto comercial y de procedimientos (ej. 90 días de aviso previo para vivienda), carece de herramientas diseñadas para abordar la desigualdad estructural que afecta mayormente a inquilinas mujeres en contextos de desahucio.

VI. IMPACTO PARA EL PROPIETARIO O LA PROPIETARIA: DE LA INCERTIDUMBRE A LA GESTIÓN ESTRATÉGICA

La Ley 85-25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios, redefine radicalmente la posición del propietario o de la propietaria en el mercado de la renta inmobiliaria, transformando un activo que antes era percibido como de “alto riesgo” en una inversión segura y predecible. Durante décadas, el propietario y la propietaria dominicana vivió bajo

el asedio de la mora judicial, donde recuperar la posesión de un inmueble por falta de pago era un proceso traumático y costoso. La nueva normativa rompe este ciclo mediante la introducción de la vía sumaria, estableciendo procesos de desahucio que, bajo condiciones de cumplimiento formal, prometen resoluciones en plazos de entre 30 y 90 días. Esta celeridad no es un privilegio, sino un acto de justicia económica que devuelve al inversionista la confianza en el Estado de Derecho.

La seguridad jurídica se ve reforzada no solo por la rapidez, sino por la claridad en las causales de terminación. En virtud del contenido del art. 5 y sus numerales de la ley, ya no permite la ocupación indefinida bajo el amparo de interpretaciones ambiguas del control de alquileres. Las reglas de salida están ahora tan claras como las de entrada: el vencimiento del término pactado, la falta de pago, el cambio de destino del inmueble o el incumplimiento de las normas de convivencia son causales taxativas que habilitan el auxilio de la fuerza pública tras una sentencia sumaria. Esta transparencia permite al propietario o a la propietaria ejercer un liderazgo efectivo sobre sus activos. Sin embargo, este nuevo poder viene acompañado de responsabilidades ineludibles. La propietaria o el propietario debe entender que la formalidad es su mejor escudo.

La reforma impone la obligatoriedad del registro del contrato ante el Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVIED) y la entrega del depósito de garantía (limitado a un máximo de dos meses para viviendas) en el Banco Agrícola o el Banco de Reservas. El incumplimiento de estas formalidades no solo conlleva sanciones pecuniarias y multas administrativas, sino que debilita la posición del propietario o la propietaria al momento de incoar un desahucio. En este sentido, la ley castiga la informalidad para incentivar un mercado profesionalizado y transparente.

Desde una perspectiva constitucional, estas nuevas obligaciones responden armoniosamente a la función social de la propiedad consignada en el artículo 51 de nuestra Carta Magna. El legislador ha comprendido que, para que el propietario o la propietaria goce de su derecho al beneficio económico y a la recuperación rápida de su bien, debe colaborar con el ordenamiento administrativo del Estado. Al limitar los depósitos y registrar los contratos, el propietario o la propietaria contribuyen a la estabilidad social y al acceso a la vivienda, validando así el equilibrio contractual. En conclusión, el impacto para el propietario o la propietaria es netamente positivo: cambia la “suerte” del litigio por la “estrategia” de la ley, siempre que asuma con responsabilidad jurídica su rol como proveedor o proveedora de una solución habitacional dentro del marco de la legalidad.

VII. ANÁLISIS CRÍTICO DE LA LEY 85-25 DESDE LA VISIÓN DEL INQUILINO O LA INQUILINA

La Ley 85-25 introduce cambios radicales que, bajo la bandera de la “modernización”, erosionan garantías procesales y sustantivas.

7.1. La celeridad procesal como amenaza al debido proceso

La nueva ley busca que el proceso de desahucio sea “simple y ágil” para las partes demandantes. Sin embargo:

- La agilidad no debe atropellar el derecho a la defensa. Un inquilino o una inquilina en mora por causas externas (como pérdida de empleo o crisis de salud) se enfrenta a un desalojo inminente sin que la ley prevea mecanismos de asistencia habitacional de emergencia.
- Se elimina el control administrativo previo que ofrecía cierta tregua social ante desalojos masivos.

7.2. El mercado libre y la ausencia de índices de referencia

A diferencia de modelos de regulación de rentas discutidos internacionalmente (como en Sao Paulo o Costa Rica), donde se propone ligar los aumentos al Índice de Precios al Consumidor (IPC) para proteger el poder adquisitivo, la Ley 85-25 deja los aumentos a la discrecionalidad del mercado. En un contexto de alta demanda y poca oferta, esto facilita el desplazamiento forzoso por gentrificación.

7.3. El depósito y la barrera de entrada

Aunque la ley menciona la gestión de rentas, no implementa de forma obligatoria el Seguro de Alquiler, el cual podría sustituir el depósito en efectivo. Para las familias con poca liquidez, el requisito de múltiples meses de depósito constituye una barrera que las empuja a la informalidad habitacional o a zonas de alto riesgo.

VIII. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO: EL MAPA ESTRATÉGICO DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

En el marco de la Ley 85-25, el contrato de alquiler deja de ser un simple formulario administrativo para convertirse en un documento de alta ingeniería jurídica⁹. Bajo esta premisa, la nueva legislación dominicana eleva el estándar de formalidad exigiendo que todo acuerdo de voluntades sea plasmado por escrito y contenga una serie de elementos mínimos que garantizan la transparencia y la paz contractual. Estos elementos no son meras formalidades; son los pilares sobre los cuales se construye la seguridad jurídica de la inversión y la estabilidad del contrato de renta.

La arquitectura del contrato según la Ley 85-25 aborda con precisión quirúrgica los siguientes puntos: la identificación exhaustiva de las partes, que incluye no solo generales de ley, sino también, domicilios especiales para notificaciones; la descripción detallada del inmueble, que debe estar vinculada a su realidad catastral; y el destino del uso, factor determinante para establecer la competencia judicial en caso de conflicto (Juzgado de Paz para viviendas o Primera Instancia para locales comerciales).

Asimismo, el canon y la forma de pago deben quedar blindados, especificando moneda, plazos y métodos de bancarización para evitar ambigüedades que den al traste con la validez del cumplimiento.

Un aspecto que la ley profundiza con especial rigor es en la gestión de las garantías y el mantenimiento. El contrato debe especificar el monto del depósito (limitado a dos meses para viviendas) y el compromiso de su registro legal¹⁰. Igualmente, es imperativo detallar el régimen de mantenimiento y reparaciones, diferenciando claramente entre las mejoras necesarias para la habitabilidad (a cargo del propietario o la propietaria) y el mantenimiento preventivo o daños por uso negligente (a cargo del inquilino o la inquilina). La inclusión de un inventario detallado y el procedimiento de entrega —preferiblemente apoyado en soporte fotográfico o digital— es ahora una obligación que previene controversias al término del contrato, permitiendo una liquidación de depósitos justa y basada en evidencias físicas.

Finalmente, la Ley 85-25 exige que el documento prevea con claridad las causales de terminación, las penalidades por incumplimiento y la jurisdicción competente. No basta con citar la ley; el contrato debe ser un reflejo de la autonomía de la voluntad dentro de los límites legales, estableciendo las consecuencias de la mora o del abandono del inmueble. Para dotar a este documento de plena eficacia ejecutoria, la firma legalizada ante Notario Público y su posterior registro son pasos innegociables. Este nivel de detalle técnico no busca complicar la relación, sino blindarla. Un contrato bien estructurado bajo la Ley 85-25 es, en última instancia, el mejor ejercicio de liderazgo que una propietaria y un propietario o inquilina e inquilino puede ejercer: el liderazgo de la claridad sobre la confusión.

IX. MAPA INSTITUCIONAL DEL RÉGIMEN: LA SINERGIA DE ACTORES EN EL ECOSISTEMA INMOBILIARIO:

La implementación de la Ley 85-25 no depende solo de su contenido, sino de un sistema institucional que funcione de manera coordinada. En este régimen intervienen múltiples actores, cuya articulación es clave para garantizar seguridad jurídica a propietarios o propietarias e inquilinos o inquilinas en la República Dominicana.

En la cúspide se encuentran el Congreso Nacional de la República Dominicana y el Poder Ejecutivo, responsables del marco legal. Sin embargo, la ejecución recae principalmente en el Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVIED), como órgano rector encargado del registro de contratos y la generación de datos para políticas públicas. A su lado, el Poder Judicial —mediante Juzgados de Paz y Tribunales de Primera Instancia— debe garantizar procesos de desahucio más ágiles, reduciendo la burocracia histórica.

⁹ Véase los arts. 10, 11 y 12 de la Ley 85-25, Ídem

¹⁰ Conforme a los arts. 21 al 23 de la Ley 85-25, ídem

En el ámbito financiero, destacan el Banco Agrícola y el Banco de Reservas de la República Dominicana, como custodios de depósitos de garantía, aportando transparencia y confianza al sistema mediante la bancarización.

El ecosistema se completa con notarios y corredores inmobiliarios, quienes aportan legalidad, asesoría y mediación. La efectividad del sistema radica en la coordinación ética y técnica de todos estos actores. Cuando operan en sintonía, se consolida un mercado inmobiliario más seguro, transparente y atractivo para la inversión.

X. DERECHO COMPARADO: EL POSICIONAMIENTO ESTRATÉGICO DE LA REPÚBLICA DOMINICANA EN LA REGIÓN

El análisis de la Ley 85-25 no estaría completo sin una mirada transnacional que nos permita entender cómo se sitúa la República Dominicana frente a sus pares de Centroamérica y el Caribe. El derecho comparado es, en esencia, una herramienta de liderazgo que nos permite evaluar la competitividad de nuestro mercado de la renta inmobiliaria. Al observar las legislaciones vecinas, notamos que el Caribe y Centroamérica se debaten constantemente entre dos polos: el intervencionismo estatal de protección social y el liberalismo contractual pro-inversión.

En Centroamérica, Costa Rica destaca por la Ley 7527 General de asentamientos urbanos y suburbanos, la cual impone un marco de rigidez temporal considerable: el plazo mínimo de arrendamiento para viviendas es de tres años. Esta medida busca la estabilidad familiar, pero puede asfixiar la flexibilidad que demandan los nómadas digitales y los nuevos modelos de negocio. Por su parte, Panamá, a través de su Ley 93 que crea la Dirección General de Arrendamientos en el Ministerio de Vivienda (MIVIOT), establece una fuerte intervención administrativa previa a la vía judicial; los conflictos deben pasar por el MIVIOT antes de llegar a los tribunales, lo que en ocasiones burocratiza la resolución en lugar de agilizarla.

Si miramos hacia el sur, Colombia la Ley 820 presenta una de las innovaciones más disruptivas: la prohibición de exigir depósitos de garantía en dinero. En su lugar, el mercado colombiano ha migrado masivamente hacia las pólizas de seguro de arrendamiento. Aunque este modelo democratiza el acceso a la vivienda al no requerir capital inicial fuerte por parte del inquilino o la inquilina, genera un costo financiero adicional en primas de seguro. En el Caribe, Puerto Rico ha modernizado su Código Civil para acelerar el desahucio sumario, buscando una eficiencia procesal similar a la que hoy persigue la República Dominicana, pero manteniendo una tradición de protección muy arraigada para sectores vulnerables.

Ante este panorama, la República Dominicana ha optado por un modelo contractual intermedio. A diferencia de Colombia, mantiene la cultura del depósito en efectivo (limitado a dos meses), lo que protege la liquidez inmediata

del propietario o de la propietaria para reparaciones, sin forzar la entrada de aseguradoras. A diferencia de Costa Rica, preservamos la libertad de pacto en los plazos, adaptándonos a la velocidad de la economía moderna. La Ley 85-25 ha sido inteligente: mantiene la solemnidad de la vía judicial —garantizando el debido proceso— pero la dota de una celeridad sumaria que no tiene nada que envidiar a los sistemas administrativos más rápidos de la región. En conclusión, este instrumento jurídico permite que el mercado de la renta inmobiliaria responda con seguridad jurídica a inquilinos o inquilinas y propietarios o propietarias con procedimientos claros y oportunos.

XI. EL INQUILINATO Y LA PROTECCIÓN SOCIAL COMO DESAFÍOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS

Más allá de la dimensión regulatoria de la relación entre el propietario o la propietaria y el inquilino o la inquilina y la necesaria solución a posibles controversias entre las partes contratantes, importa también tomar nota de la realidad experimentada por el segmento de la población de mayor consumo de la renta inmobiliaria y los factores internos y externos que gravitan en las posibilidades de cumplimiento de las relaciones contractuales, con miras a verificar la necesidad de una actuación proactiva en favor y provecho de una población con alta vulnerabilidad económica, considerando, como apuntamos inicialmente, las condiciones del mercado laboral.

Según afirma la periodista Cándida Acosta, “para alquilar un apartamento en 2018 había que disponer de RD\$18,584 en promedio, pero bajó un -7.8% en 2019, hasta RD\$17,129. Ese mismo apartamento fue disminuido de RD\$17,613 en 2018, a RD\$17,181, el año siguiente, para dispararse a RD\$25,632 en 2020, RD\$46,062 en 2021” (Listín Diario, sección inmobiliaria 06/03/2025¹¹). Esta realidad refleja los cambios operados en la economía a partir de la pandemia del COVID-19.

El pago de renta representa entre un 35% a un 48% de los ingresos para el segundo quintil de la población, lo que significa que la renta estrangula el presupuesto de la clase media, dejándole un estrecho margen para cubrir las otras necesidades de servicio, de salud, educación, alimentación y recreación.

Tomando en cuenta que el salario promedio de la pequeña y la microempresa paga por debajo de los veinte mil (RD\$ 20,000), que más del 55% del empleo es informal, con bajos salarios sin seguridad social, resulta necesario que la población que se ve en la necesidad de rentar un espacio para vivir, necesita una política de estado que le permita disminuir el peso de la renta.

¹¹ Listín Diario (2025) Precios de alquiler y ventas de inmuebles siguen al alza, con una leve estabilidad este año.

Un detalle importante para considerar, es que es este segmento demográfico el que no puede evadir su responsabilidad fiscal, independientemente del énfasis que ponga la fiscalidad, sea regresivo presionando al consumo o progresivo, presionando la renta, en virtud de cuya realidad, resulta imperativo que el Estado diseñe una política compensatoria que alivie la carga financiera que representa la renta.

Este panorama sugiere que la sociedad dominicana debe abocarse al diseño de un instrumento que al mismo tiempo que resguarda el derecho de propiedad y las garantías para los inquilinos o para las inquilinas, identifique mecanismos de control al incremento de la renta, hoy en mano exclusiva del propietario(a), así como instrumentos que intervengan la renta de corta duración estableciendo presión fiscal especializada sin que dichos costes pasen a ser cubiertos por el núcleo que demanda este servicio. Lo que importa en todo caso es evitar que la rentabilidad de la renta inmobiliaria se convierta en un factor de gentrificación y segregación espacial en las ciudades.

XII.

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES: LIDERANDO EL CAMBIO

1. La modificación a la normativa que regula la renta inmobiliaria en la República Dominicana, expresada en la Ley 85-25 muestra un interés de la sociedad dominicana por ordenar un mercado dinámico y sometido a múltiples tensiones, que constituyen factores de conflicto innecesario entre la parte contratante.
2. La Ley 85-25 constituye un eficiente instrumento jurídico garantista de los derechos de la partes y motivo de tranquilidad, tanto para el propietario o propietaria como para el inquilino o inquilina, al pautar con claridad, la entrada, la salida y las condiciones sobre las que deberá decidir la justicia en caso de que resultase necesaria.
3. El reforzamiento de garantías para el propietario o propietaria de un inmueble destinado a la renta, estimula la inversión y permite una oferta más dinámica, impactando en la posibilidad de que la demanda tenga mejores precios y condiciones.
4. Un actor ausente en el proceso de gestión de los contratos es el gobierno local, que debió figurar como parte de la arquitectura del diseño de la ley, tomando en cuenta que es este actor el responsable de crear condiciones de vida idóneas, para la población residente en su territorio.
5. Es todavía un instrumento en proceso de perfeccionamiento, puesto que estamos en una fase embrionaria de su implementación, lo que sugiere esperar en qué medida supera las prácticas informales que por varias décadas caracterizó el contrato de renta inmobiliaria a partir de los estrechos límites del decreto ley que regulaba la materia.

RECOMENDACIONES:

1. El fenómeno de la renta inmobiliaria es el resultado de las limitaciones que tienen las familias para agenciarse una solución habitacional propia, representando el pago de la renta un porcentaje relevante de sus ingresos ordinarios. Dada esta situación, se hace necesario el diseño e implementación de políticas públicas, especialmente por parte de los gobiernos locales, que además de la regulación, procuren intervenir el mercado desde el Estado, invirtiendo en soluciones habitacionales destinadas al uso por parte de particulares, con cuotas ajustadas a las necesidades y limitaciones materiales de los usuarios y usuarias.
2. La renta rápida tipo Airbnb, constituye una amenaza permanente para las familias que demandan rentas de largo plazo, tomando en cuenta las ventajas para las propietarias y los propietarios, impactando en los precios de la renta, específicamente en las zonas de mayor demanda, empujando muchas familias a desplazarse a las afueras de las ciudades, engrosando el fenómeno de la gentrificación. En este sentido, el Estado ha de identificar acciones que permitan limitar la oferta, mediante mecanismos fiscales que impacten el mercado.
3. El éxito de la ley está asociado a un eficiente sistema de justicia oportuna, capaz de emitir sentencias sin mora judicial y ejecución sumaria de dichas disposiciones, con costes a cargo de la administración judicial y no al propietario o la propietaria del inmueble. Es bien sabido que una sentencia firme, supone procesos complejos para las partes demandantes, por lo que la ejecución debe constituir un proceso simple y ágil.
4. El sistema de gestión de la renta inmobiliaria puede incorporar otras acciones como:
 - a. **Seguro de alquiler:** fomentar pólizas de seguro que sustituyan el depósito en efectivo, facilitando el acceso a la vivienda a personas con poca liquidez inicial.
 - b. **Mediación obligatoria:** antes de llegar a un juzgado, implementar una etapa de mediación obligatoria gratuita para resolver conflictos de convivencia o retrasos en el pago.
 - c. **Vivienda asequible:** la ley incentiva la inversión, pero el Estado debe asegurar que parte de esa inversión se destine a alquileres de bajo costo para familias vulnerables, evitando el desplazamiento forzoso por gentrificación.
 - d. **Bancos de inmuebles:** crear inventarios estatales para alquiler social, puede iniciar como exigencias a los promotores y constructores objetos de exenciones fiscales de la Ley No. 189-11 sobre Mercado Hipotecario y el Fideicomiso y en los proyectos sociales del gobierno dominicano.
 - e. **Indexación de rentas:** establecer topes de aumento basados en la inflación real establecida con la metodología del Banco Central de la República Dominicana

- f. **Protección en desalojos:** prohibir desahucios en hogares con menores o ancianos sin que el Estado provea un refugio temporal o subsidio de vivienda. Así como los desalojos por conflictos de propiedad lo que genera un impacto en el mercado informal y formal de vivienda pues las familias vulnerables tienen que buscar un nuevo hogar.

BIBLIOGRAFÍA

- **Constitución de la República Dominicana.** (2024). *Gaceta Oficial No. 11170*. Tribunal Constitucional de la República Dominicana Código Civil de la República Dominicana.
- **Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED).** (2021). Ley No. 160-21. G. O. No. 11028.
- *Ley 85-25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios.*
- *LEY 4314 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.* Del 22 de octubre del año 1955.
- **Barinas, M.** (2018). *La transformación urbana de Santo Domingo en el siglo XXI: El territorio compartido.* Estudios Sociales, 41(157), 83-108.
- **Morillo, A.** (2018). Actualización del déficit habitacional en la República Dominicana.
- *Ley 7527, General de asentamientos urbanos y suburbanos de Costa Rica.*
- *Ley 93, que crea la Dirección General de Arrendamientos en el Ministerio de Vivienda (MIVIOT).* Panamá.
- *Ley 820, del régimen de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia.*
- *Código Civil de Puerto Rico.*
- **Oficina Nacional de Estadística (ONE) & UNICEF.** (2021). *ENHOGAR-MICS 2019, Informe de resultados de la encuesta.* Santo Domingo.

ACERCA DEL AUTOR

Lic. Antonio Pérez Cruz

Abogado y especialista en políticas de suelo, diplomado en la Constitución como Norma.

E-mail: antonioperezacruz@gmail.com

SOBRE EL PROYECTO

Esta publicación es el resultado del Proyecto “Más Derechos: fortalecimiento de las OSC y su capacidad de interlocución con decisores/as a nivel legislativo y municipal en torno a una agenda de derechos humanos.” El Proyecto tiene como objetivo principal promover una sociedad civil inclusiva, propositiva, articulada y empoderada con reconocimiento social-político y participación efectiva en la promoción, defensa y garantía de derechos humanos en República Dominicana. Es una iniciativa que ejecutan Ciudad Alternativa, Centro de Investigación para la Acción Femenina (CIPAF), Centro Integral para el Desarrollo (CIDEL) y la Fundación Friedrich Ebert (FES), cofinanciado por la Unión Europea.

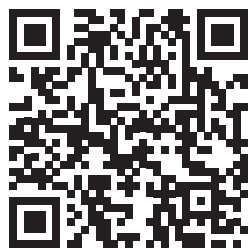
PARA PROFUNDIZAR EL DEBATE SOBRE VIVIENDA Y DERECHOS HUMANOS



EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y LOS DESALOJOS EN REPÚBLICA DOMINICANA: UNA MIRADA PROPOSITIVA

En los últimos años, miles de familias empobrecidas en República Dominicana han sido desalojadas de manera forzosa, sin notificación previa ni alternativas habitacionales, intensificando el déficit habitacional y agravando su vulnerabilidad. Estos desalojos reflejan el predominio de una lógica neoliberal que convierte la vivienda en un producto de mercado para especuladores, mientras el Estado dominicano incumple su obligación de garantizar el derecho a una vivienda digna. Este artículo expone casos específicos de desalojos forzosos desde 2018, analiza la insuficiencia de las soluciones ofrecidas por el gobierno y destaca propuestas impulsadas por la sociedad civil para proteger los derechos fundamentales de las familias afectadas.

Escanee el código QR para acceder a la publicación completa.





PROHIBIDO ALQUILAR: LA VIVIENDA COMO HERRAMIENTA DE DISCRIMINACIÓN SOCIAL

La vivienda no solo constituye un bien económico, sino también un derecho fundamental cuyo acceso puede verse limitado por prácticas discriminatorias basadas en la condición socioeconómica, el origen territorial, la nacionalidad u otros factores de exclusión.

Este artículo, incluido en la publicación *Terreno Común: Los derechos tienen que ser fiesta*, aborda los desafíos que enfrentan las personas migrantes para acceder al mercado de alquileres en la República Dominicana y analiza cómo ciertas prácticas de arrendamiento pueden profundizar las desigualdades sociales y restringir el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda.

Escanee el
código QR
para acceder a
la publicación
completa.



PIE DE IMPRENTA

Fundación Friedrich Ebert

Edificio Plaza JR, piso 8, av. Tiradentes
esq. Roberto Pastoriza, Santo Domingo.
www.caribe.fes.de

Responsable

Yesko Quiroga
Representante FES
República Dominicana
Tel.: 809-221-8261

Coordinadora de Proyectos

Paula Rodríguez

Corrección de estilo

Aimée Arvelo Genao

El uso comercial de esta publicación está prohibido sin
previa autorización de Ciudad Alternativa, Centro de
Investigación para la Acción Femenina (CIPAF), Centro
Integral para el Desarrollo (CIDEL) y la Fundación Friedrich
Ebert (FES).

Las opiniones expresadas en esta publicación no representan
necesariamente las de las organizaciones que integran el consorcio del
Proyecto "Más Derechos" o de la organización para la que trabaja la
autora. Esta publicación ha sido impresa en papel fabricado bajo los
criterios de una gestión forestal sostenible.



ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY 85-25 DE ALQUILERES DE BIENES INMUEBLES Y DESAHUCIOS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA



La Ley 85-25 representa un intento de modernizar el régimen de alquileres en República Dominicana, buscando equilibrar la seguridad jurídica de propietarios e inquilinos tras décadas de un modelo marcado por la judicialización, la informalidad y la desconfianza en el mercado inmobiliario.



El nuevo marco legal fortalece la inversión y agiliza los procesos de desahucio, pero también expone tensiones estructurales vinculadas al derecho a la vivienda digna, la vulnerabilidad de los hogares de menores ingresos y la ausencia de políticas públicas que protejan a sectores históricamente excluidos del acceso habitacional.



Más allá de la regulación contractual, el desafío de la Ley 85-25 radica en construir un modelo de renta inmobiliaria socialmente sostenible, capaz de combinar eficiencia jurídica, control de la especulación, protección frente a la gentrificación y garantías efectivas para el ejercicio del derecho a la vivienda en el país.