REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL
JUZGADO DE PAZ ORDINARIO DE LA TERCERA CIRCUNSCRIPCIÓN DEL DISTRITO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Sentencia civil núm. 066-2026-SSEN-158 Expediente núm. 2

En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de octubre del año dos mil veintiséis (2026); años ciento ochenta y tres (183) de la Independencia y ciento sesenta y cuatro (164) de la Restauración.

El Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, , presidido por la magistrada , Jueza de Paz suplente, quien dicta esta sentencia en sus atribuciones civiles, en audiencia pública constituida por la infrascrita secretaria interina . y el alguacil de estrados de turno.

Con motivo a la demanda en desalojo y de pago por alquileres vencidos y no pagados y rescisión del contrato de alquiler, interpuesta por la señora , dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. , , Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Licdo. , dominicano, mayor de edad, abogado de los tribunales de la República, matriculado en el colegio de abogados, portador de la cédula de identidad y electoral núm. , respectivamente con estudio profesional abierto en la calle , núm.381 altos, Ensanche Luperón, Distrito Nacional. En lo adelante parte demandante.

En contra de los señores A) , dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. , domiciliada y residente según el acto introductivo de demanda en el apartamento , Santo Domingo, Distrito Nacional. B) , dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. , domiciliada y residente según el acto introductivo de demanda en el apartamento En lo adelante partes demandadas.

Respecto a este proceso se ha conocido en varias audiencias, siendo celebrada la última en fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026); cuyas incidencias constan en otro apartado.

CRONOLOGÍA DEL PROCESO

En fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), este tribunal fue apoderado para conocer de esta demanda en rescisión de contrato, desalojo y cobro de alquileres, interpuesta por la señora , en contra de los señores y Cristofer

[redacted], mediante la instancia de fijación de audiencia de fecha 31/07/2026, marcada con el número de solicitud 2[redacted].

Mediante auto núm. 066-2026-TFIJ-00243, de fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), este tribunal fijó audiencia pública para el día diecisiete (17) de julio del año dos mil veintiséis (2026).

Que en audiencia celebrada en fecha diecisiete (17) de julio del 2026, se conoció el fondo de la misma, con la presencia de la parte demandante, aplazando el conocimiento para que la parte demandada esté representada por su abogado, fijándose para el día catorce (14) de agosto del año 2026, a las 9:00 horas de la mañana.

Que en audiencia celebrada en fecha catorce (14) de agosto del 2026, se conoció el fondo de la misma, con la presencia de la parte demandante, representada por su abogado apoderado, quien concluyo como figura en otro apartado; y ante la incomparecencia de la parte demandada, este tribunal procedió a pronunciar el defecto en su contra, acumular los pedimentos para ser fallados conjuntamente con el fondo y dejar la demanda en estado de fallo.

PRETENSIONES DE LAS PARTES

Parte Demandante:

Lic. Al Licdo. [redacted]: Primero: Que se pronuncie el defecto en contra de la parte demandada por no haber comparecido a la presente audiencia; Segundo: Que sean acogidas todas y cada una de las conclusiones vertidas en el acto introductivo de la demanda; Tercero: Que se nos otorgue un plazo de cinco (5) días a los fines de hacer efectivo el depósito del escrito ampliatorio y que el plazo comience a correr a partir del lunes 17 de agosto del año 2026.

Conclusiones del acto introductivo núm. 0435/07/2026, que textualmente establecen: PRIMERO: Declara buena y válida la presente DEMANDA EN DESALOJO Y COBRO DE PESOS, RESCISIÓN DE CONTRATO DE INQUILINATO (ALQUILERES VENCIDOS Y NO PAGADOS), por haber sido interpuesta conforme a la Ley y descansar sobre base legal. SEGUNDO: Ordenar la rescisión del contrato de inquilinato intervenido entre mis requeridos, señores [redacted], en su calidad de inquilina, [redacted] (en calidad de Garante Solidario), y mi requeriente, señora [redacted], en su calidad de propietaria sobre el inmueble [redacted], Santo Domingo, Distrito Nacional, según Contrato de Inquilinato. TERCERO: Condenar a mi requeridos, señores [redacted] y [redacted], al pago de la suma de NOVENTA Y SEIS MIL (RD$96,000.00), PESOS DOMINICANOS, que le adeuda mi requerida a mi requeriente, por concepto de Doce (12) meses de alquileres vencidos y no pagados,

correspondientes a los meses de: Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año Dos Mil Veinticinco (2025); y Enero, Febrero, Marzo, Abril y Mayo del año Dos Veintiséis (2026), a razón de OCHO MIL (RD$8,000.00) PESOS DOMINICANOS Mensuales, pagaderos los días Diez (10) de cada mes, más los meses vencidos y por vencer hasta la ejecución de la sentencia. CUARTO: Ordenar el desalojo inmediato de la señora [redacted], en su calidad de inquilina, o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble a cualquier título que fuere. QUINTO: Condenar a los señores [redacted] (Inquilina) y [redacted], (en calidad de Garante Solidario), al pago de los intereses legales de la suma adeudada, desde el momento del inicio de la demanda, hasta que culmine la misma. SEXTO: Que la sentencia a intervenir sea ejecutoria, no obstante, cualquier recurso que contra la misma se interponga, ordenando el embargo conservatorio de todos sus ajuares habidos y por haber que se encuentren dentro del inmueble alquilado, así como sus cuentas bancarias, conforme lo establece el Art. 17, de la Ley 85-25, así como establece el Artículo 819 del Código Procesal Civil Dominicano. SEPTIMO: Condenar a los señores [redacted] y [redacted], al pago de las costas del procedimiento en distracción y provecho a favor del LIC. [redacted], abogado que afirma haberla avanzado en su totalidad.” (Sic.)

PRUEBAS APORTADAS

En los medios probatorios aportados por la parte demandante al proceso consta lo siguiente:

A. Documentales

- ✓ Acto núm. 0435/07/2026, de fecha 13 de julio de 2026, instrumentado por el ministerial [redacted], Alguacil de Estrados del Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, contentivo de notificación del auto de fijación de audiencia y de la demanda en desalojo y cobro de pesos, rescisión de contrato de inquilinato por alquileres vencidos y no pagados.

- ✓ Copia de la cédula de identidad y electoral de la señora [redacted].

- ✓ Original de la declaración jurada de mejora en terrenos propiedad de particulares, de fecha 15 de mayo de 2024, instrumentada por el Lic. [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2836, registrada en el Ayuntamiento del Distrito Nacional en fecha 30/06/2026, y original del plano de mensura catastral.

- ✓ Certificación de alquileres (no pago) de fecha 01 de julio de 2026, expedida por el Banco Agrícola de la República Dominicana, y su recibo de pago.
- ✓ Contrato de alquiler de fecha 10 de julio de 2024, suscrito entre la señora [redacted] (propietaria), la señora [redacted] (inquilina) y el señor

[redacted] (garante solidario), por ante el Dr. [redacted], notario público.

- ✓ Acto núm. 411-2026, de fecha 22 de mayo de 2026, instrumentado por el ministerial [redacted], Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contentivo de intimación de desalojo y de pago por alquileres vencidos y no pagados y rescisión del contrato de alquiler.

- ✓ Poder de representación de administración y autorización de inmueble, de fecha 09 de abril de 2024, otorgado por la señora [redacted] al Lic. [redacted], con firmas legalizadas por el Lic. [redacted], notario público.

- ✓ Copia de la cédula de identidad y electoral del Lic. [redacted].

- ✓ Copias de cuatro (4) recibos de depósito del Banco de Reservas de la República Dominicana, realizados por la señora [redacted] a la cuenta del Lic. [redacted].

- ✓ Original del acta de denuncia núm. 11001-2025-005054, de fecha 28 de octubre de 2025, interpuesta por el Lic. [redacted] por ante la Fiscalía del Distrito Nacional.

- ✓ Solicitud de certificado médico de fecha 28 de octubre de 2025, emitida por la Fiscalía Comunitaria de Gualey.

- ✓ Certificado médico legal núm. 65869, de fecha 28 de octubre de 2025, expedido por la Dra. [redacted], médico legista adscrita al Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF).

- ✓ Citación de fecha 19 de noviembre de 2025, expedida por la Fiscalía Comunitaria de Gualey.

- ✓ Acto núm. 1373/2025, contentivo de citación penal a requerimiento de la Licda. [redacted], Procuradora Fiscal del Distrito Nacional.

- ✓ Acta de acuerdo de respeto mutuo de fecha 10 de diciembre de 2025, suscrita entre el Lic. [redacted] y la señora [redacted] por ante la Fiscalía Comunitaria de Gualey.

PONDERACIÓN DEL CASO:

1.- Que este tribunal se encuentra apoderado del conocimiento de una demanda en desalojo y cobro de pesos, rescisión de contrato de inquilinato por alquileres vencidos y no pagados, interpuesta por la señora

[redacted] en contra de la señora [redacted]. La demanda fue notificada mediante el acto núm. 0435/07/2026, de fecha trece (13) de julio de 2026, instrumentado por el ministerial [redacted], Alguacil de Estrados del Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, en virtud del auto núm. 066-2026-AUTFIJ-00243, de fecha ocho (08) de julio de 2026, dictado por este tribunal.

En cuanto al debido proceso y aspectos de forma

2.- Que en el marco de la tutela judicial efectiva y el debido proceso, corresponde a los órganos judiciales garantizar la salvaguarda de los derechos y garantías constitucionales y judiciales de las partes, conforme al artículo 69 de la Constitución de la República, al artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y al artículo 14 del Pacto Internacional sobre Derechos Civiles y Políticos, preceptos que integran el bloque de constitucionalidad. Este tribunal ha constatado que dichas garantías fueron debidamente respetadas en el presente proceso, al haber sido la parte demandada citada mediante acto de alguacil dotado de las enunciaciones de ley, notificado a su propia persona en su domicilio, con antelación a la audiencia fijada.

3.- Que en cuanto a la competencia, el artículo 28 de la Ley núm. 85-25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios dispone que el Juzgado de Paz, en sus atribuciones especiales de alquileres y desahucios del lugar donde se encuentra el inmueble, conocerá en primer grado de todas las demandas que surjan de la violación del contrato de alquiler de vivienda. Tratándose en la especie de un inmueble destinado a vivienda, [redacted], Distrito Nacional, dentro de la jurisdicción territorial de este tribunal, este resulta apto, tanto en razón de la materia como del territorio, para conocer y decidir la presente litis.

4.- Que el artículo 30 de la Ley núm. 85-25 dispone que el Juzgado de Paz conocerá de las demandas derivadas del contrato de alquiler de vivienda previa intimación de cumplimiento de la obligación que corresponda a la otra parte, en un plazo no [redacted] días calendario. En la especie, mediante el acto núm. 411-2026, de fecha veintidós (22) de mayo de 2026, instrumentado por el ministerial [redacted], Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la parte demandante intimó a la inquilina, en su propia persona, al pago de los alquileres adeudados en un plazo de diez (10) días calendario, sin que conste que esta haya obtemperado a dicho requerimiento; la solicitud de fijación de audiencia fue presentada en fecha 03/07/2026, una vez vencido el plazo otorgado. En consecuencia, se encuentra satisfecho el requisito de intimación previa exigido por la referida disposición legal.

En cuanto a las incidencias procesales

5. Que en la audiencia de fecha diecisiete (17) de julio de 2026, la parte demandante solicitó la exclusión del proceso del señor [redacted], quien figuraba en el acto introductivo de la demanda en

calidad de garante solidario, lo que constituye un desistimiento expreso de sus pretensiones respecto de dicha parte. En esta materia los jueces se encuentran atados a las pretensiones de las partes, quienes delimitan el alcance del apoderamiento mediante sus conclusiones; además, consta en el acto núm. 0435/07/2026 que el señor [redacted] no fue notificado. En consecuencia, procede librar acta del desistimiento formulado y excluir al señor [redacted] del presente proceso, por lo que las pretensiones dirigidas en su contra en el acto introductivo no serán objeto de ponderación. Considerando que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente sentencia.

En cuanto al defecto

6.- Que la parte demandante, señora [redacted], por intermedio de su abogado constituido, Lic. [redacted], ha solicitado a este tribunal que pronuncie el defecto por falta de comparecer en contra de la parte demandada, señora [redacted]. Fundamenta su pedimento en que, pese a haber sido debidamente citada para la audiencia fijada para el conocimiento de la presente demanda, esta no compareció ni se hizo representar. Este tribunal se reservó el fallo sobre dicho pedimento en la audiencia de fecha 14/08/2026, para ser decidido en la presente sentencia, por lo que procede examinarlo a la luz de las disposiciones legales aplicables.

7.- Que el defecto constituye una institución de naturaleza procesal que permite al tribunal extraer las consecuencias jurídicas correspondientes de la incomparecencia de una parte regularmente convocada al proceso. En ese sentido, los artículos 149 y 150 del Código de Procedimiento Civil dominicano, modificados por la Ley núm. 845, del 15 de julio de 1978, establecen las condiciones para su pronunciamiento y disponen que las conclusiones de la parte que lo solicita solo pueden ser acogidas cuando resulten justas y reposen en prueba legal; de lo que se desprende que la incomparecencia no releva al tribunal de su deber de examinar las pretensiones sometidas a su consideración.

8.- Que, en la especie, del examen de las piezas que conforman el expediente y de las actas de audiencia, este tribunal ha podido comprobar que la parte demandada fue citada mediante el acto núm. 0435/07/2026, de fecha 13/07/2026, notificado a su propia persona, para comparecer a la audiencia celebrada en fecha 17/07/2026, según consta en el acta de audiencia correspondiente. En dicha audiencia el tribunal, mediante sentencia in voce, aplazó el conocimiento de la causa y fijó la próxima audiencia para el día 14/08/2026, quedando citadas las partes presentes; y es que la sentencia dictada en audiencia que fija la fecha de la próxima audiencia en presencia de las partes o de sus representantes vale citación para estas. No obstante, a la audiencia de fecha 14/08/2026 la parte demandada no compareció ni se hizo representar. En consecuencia, al verificarse su incomparecencia pese a la citación regularmente practicada, se encuentran reunidas las condiciones procesales para acoger la solicitud formulada por la parte demandante.

9.- Que, por las razones anteriormente expuestas, y de conformidad con los artículos 149 y 150 del Código de Procedimiento Civil dominicano, este tribunal estima procedente acoger la solicitud formulada por la

parte demandante y, en consecuencia, pronunciar el defecto en contra de la parte demandada por falta de comparecer a la audiencia para la cual fue debidamente citada, sin perjuicio del examen de las pretensiones sometidas al tribunal conforme a las pruebas legalmente aportadas al proceso. Cabe precisar que, conforme al artículo 32, párrafo I, de la Ley núm. 85-25, la sentencia que intervenga en esta materia se reputa contradictoria.

En cuanto al fondo

10.- En cuanto al fondo, el demandante pretende que este tribunal ordene la resciliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes, que se condene a este último a pagar la suma de *RD$96,000.00* pesos dominicanos, por concepto de los alquileres vencidos y no pagados correspondientes a los meses de*s de agosto del año 2025 hasta mayo del año 2026*; que se ordene el desalojo de la parte demandada del inmueble objeto del contrato de alquiler, así como de cualquier persona que se encuentre ocupando el mismo. En ese sentido, como fundamento de sus pretensiones alega en síntesis lo siguiente: a) A que entre el requirente y la requerida intervenido un contrato de inquilinato, mediante el cual el primero le alquiló a la última el inmueble de su propiedad consistente [redacted], *Santo Domingo, Distrito Nacional*, estableciéndose el precio del alquiler en la suma de ocho mil pesos dominicanos (RD$8,000.00) mensuales, siendo utilizado dicho inmueble como vivienda por los inquilinos; b) A que la inquilina ha incumplido su compromiso de pago contraído frente al requirente, adeudándole a la fecha actual la suma de noventa y seis mil pesos dominicanos (RD$96,000.00) correspondiente a doce (12) meses de alquileres vencidos cada mes, a razón de ocho mil pesos dominicanos (RD$8,000.00) cada mensualidad, computadas desde agosto del año 2025 hasta mayo del año 2026.

VALORACIÓN PROBATORIA

11.- Que conforme al artículo 1315 del Código Civil, "el que reclama la ejecución de una obligación debe probarla; recíprocamente, el que pretende estar libre debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación", regla derivada de la máxima jurídica actor incumbit probatio, reus in excipiendo fit actor; que corresponde a este tribunal ponderar individualmente cada uno de los elementos probatorios que reposan en el expediente a la luz de dicha norma.

12.- En ese orden, cabe señalar que la parte demandante ha depositado como sustento de sus pretensiones los documentos que fueron descritos previamente en esta decisión. En tal sentido, de los hechos presentados y del análisis de los medios de prueba aportados al plenario, este tribunal ha podido establecer como hechos probados los siguientes:

a. Entre la señora [redacted] (propietaria) y la señora [redacted] (inquilina), fue realizado un contrato de alquiler de fecha 10 del mes de julio del año 2024, donde la primera alquiló a la últimos, una vivienda ubicado en la

[redacted], Santo Domingo, Distrito Nacional, según consta en original del contrato de alquiler, depositado en el expediente.

b. Conforme al numeral tercero del ya descrito contrato de alquiler la señora [redacted] (inquilina), se comprometió a pagar por concepto de alquiler la suma de ocho mil pesos (RD$8,000.00) mensuales;

f. Mediante acto número 411-2026, de fecha 22 de mayo del año 2026, la señora [redacted] (inquilina), fue debidamente intimada.

13. De ahí que conforme establece el artículo 1134 de nuestro Código Civil: *"Las Convenciones legalmente formadas tiene fuerza de ley para aquéllos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la ley. Deben llevar sea ejecución de buena fe".*

14. En ese mismo sentido, vale acotar que el artículo 1709 del Código Civil dominicano, el contrato de alquiler, arrendamiento o contrato de locación de cosas: "*es un contrato por el cual una de l as partes se obliga a dejar gozar a la otra una cosa durante cierto tiempo, y por un precio determinado que ésta se obliga a pagarle*".

15. En ese orden de ideas, una vez suscrito el contrato de arrendamiento, éste genera obligaciones para todas las partes. En efecto, el arrendador tiene la obligación de entregar la cosa en buen estado, hacer en la misma las reparaciones necesarias y que no sean locativas, dar garantía al inquilino de todos los vicios y defectos que impidan su uso, entre otros. Por su parte, de conformidad con lo establecido en el artículo 1728 del Código Civil Dominicano: "El arrendatario está obligado principalmente: 1o. a usar de la cosa arrendada como buen padre de familia, y con arreglo al destino para que le ha sido dada por el contrato, o el que se deduzca de las circunstancias a falta de convenio; 2o. a pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos". Siendo el contrato de locación resuelto por la pérdida de la cosa alquilada y por la falta de arrendador o el inquilino de cumplir sus obligaciones, conforme establece el artículo 1741 de nuestro Código Civil.

16.- Del análisis y valoración de las pruebas precedentemente descritas, este tribunal ha podido constatar que entre la parte demandante y la parte demandada fue suscrito un contrato de alquiler en fecha diez (10) de julio de 2024, mediante el cual esta última se comprometió a pagar la suma de ocho mil pesos dominicanos (RD$8,000.00) mensuales. Asimismo, se ha verificado que la parte demandante reclama el pago de los alquileres correspondientes al período comprendido desde agosto del año 2025 hasta mayo del año 2026, ambos inclusive, para un total de doce (12) meses de rentas vencidas y no pagadas. Que, al multiplicar el monto de la renta mensual por los doce (12) meses reclamados, resulta la suma de noventa y seis mil (RD$96,000.00) pesos dominicanos; monto que deberá pagar la señora [redacted] (inquilina), por concepto de alquileres vencidos y no pagados, a la parte demandante. Así como

los meses vencidos y por vencerse hasta la ejecución de la presente sentencia, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente sentencia.

17.Con lo cual, se ha podido comprobar la certidumbre, liquidez y exigibilidad del crédito peticionado, y cuya obligación contractual no han cumplido. En ese sentido y en virtud de que la parte demandada no ha depositado medios de prueba a través de los cuales se hayan podido acreditar el cumplimiento de su obligación, se procede condenar a la señora [redacted] (inquilina), al pago de dicho monto, consistente en los alquileres vencidos, sin perjuicio de los alquileres vencidos y por vencer.

18. Que ninguno de los documentos anteriormente ponderados fue objeto de impugnación, tacha o desconocimiento por parte de la demandada, quien no compareció ni depositó prueba alguna en su descargo. En aplicación del artículo 1315 del Código Civil, la carga de probar el pago o la extinción de su obligación, que a ella correspondía, no fue satisfecha.

Determinación de la existencia del contrato de alquiler

19.- Que en el presente caso la existencia de la relación locativa entre las partes queda plenamente acreditada mediante el contrato de alquiler de fecha diez (10) de julio de 2024, con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], notario público. Este tribunal cuenta así con certeza suficiente sobre el objeto alquilado, el canon pactado y las condiciones que rigieron el vínculo contractual entre las partes, sin que dicha convención haya sido cuestionada, desconocida ni impugnada por la parte demandada. Asimismo, si bien el término de un (1) año pactado en la cláusula séptima vencía el 10 de julio de 2025, la inquilina continuó ocupando el inmueble con posterioridad a dicha fecha, por lo que el contrato se mantuvo en vigor por tácita reconducción, conforme al artículo 1738 del Código Civil, en las mismas condiciones originalmente pactadas. En consecuencia, procede tener por establecida la relación locativa invocada.

20.- Que el artículo 1101 del Código Civil establece que “el contrato es un convenio en cuya virtud una o varias personas se obligan respecto de una o de varias otras, a dar, hacer o no hacer alguna cosa”, y el artículo 1134 del mismo código dispone que “las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho”. Asimismo, el artículo 1728 del referido código pone a cargo del inquilino la obligación de pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos. En la especie, la obligación asumida por la señora [redacted] consistía en pagar la mensualidad acordada de ocho mil pesos dominicanos (RD$8,000.00) los días diez (10) de cada mes, conforme a la cláusula tercera del contrato, obligación que no ha sido honrada conforme a los términos pactados.

Determinación de la deuda

21.- Que la parte demandante ha alegado que la señora [redacted] adeuda doce (12) mensualidades de alquiler, correspondientes a los meses de junio a diciembre de 2025 y enero a mayo de 2026, a razón de ocho mil pesos dominicanos (RD$8,000.00) cada una. Verificado el cálculo por este

tribunal, doce (12) mensualidades multiplicadas por el canon mensual pactado de RD$8,000.00 arrojan un total de noventa y seis mil pesos dominicanos (RD$96,000.00), cifra que coincide exactamente con el monto reclamado en el acto introductivo de la demanda, por lo que este tribunal acoge dicha suma por encontrarse debidamente sustentada en la prueba documental aportada y no haber sido controvertida por la parte demandada.

22.- Que, conforme a lo solicitado por la parte demandante en el ordinal tercero de sus conclusiones, dicho monto deberá ser aumentado con las mensualidades que se continúen generando y venciendo con posterioridad al período reclamado hasta la entrega real y definitiva del inmueble, en razón de que la ocupación del bien por la parte demandada, aun rescindido el contrato, genera para esta la obligación de continuar honrando el valor locativo hasta su desalojo efectivo.

23.- Que, si bien la cláusula cuarta del contrato de alquiler prevé un depósito de garantía de dieciséis mil pesos dominicanos (RD$16,000.00), la parte demandante no ha solicitado su compensación con la presente condena, sino el pago íntegro de los valores adeudados. Este tribunal, en atención al principio dispositivo que rige la materia civil, no puede modificar dicho pedimento de oficio.

Sobre los intereses legales

24.- Que la parte demandante solicita, en el ordinal quinto de sus conclusiones, que se condene a la demandada al pago de los intereses legales de la suma adeudada desde el inicio de la demanda. Al respecto, la Ley núm. 183-02, que aprueba el Código Monetario y Financiero, derogó la Orden Ejecutiva núm. 312, de 1919, que fijaba el interés legal, por lo que la fijación de un interés a título de indemnización suplementaria queda sujeta a que la parte que lo reclama precise su naturaleza, la tasa pretendida y los fundamentos que la justifican.

25.- Que, en la especie, la parte demandante se ha limitado a solicitar “los intereses legales”, sin precisar la tasa que pretende ni aportar elemento alguno que permita al tribunal determinar su procedencia y alcance. En tales condiciones, el tribunal no cuenta con los elementos necesarios para ponderar dicho pedimento, por lo que procede rechazarlo. Considerando que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente sentencia.

Sobre el embargo conservatorio solicitado

26.- Que la parte demandante solicita en el ordinal sexto de sus conclusiones, además, que se ordene el embargo conservatorio de los ajuares que se encuentren dentro del inmueble alquilado, así como de las cuentas bancarias de la demandada, invocando el artículo 17 de la Ley núm. 85-25 y el artículo 819 del Código de Procedimiento Civil. Las medidas conservatorias tienen por finalidad resguardar el crédito de quien aún no cuenta con un título ejecutorio. En la especie, la presente sentencia, que condena a la demandada al pago de los alquileres adeudados y es ejecutoria de pleno derecho en virtud del artículo 34

de la Ley núm. 85-25, constituye por sí misma el título que habilita a la parte gananciosa a ejercer las vías de ejecución previstas por la ley sobre los bienes de su deudora. Por tanto, resulta innecesario ordenar en esta decisión una medida conservatoria, la cual, de ser procedente, debe ser perseguida conforme al procedimiento que la ley prevé al efecto. En consecuencia, procede rechazar dicho pedimento. Considerando que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente sentencia.

Sobre la rescisión del contrato y el desalojo

27.- Que en virtud del artículo 1184 del Código Civil, la condición resolutoria va sobreentendida en los contratos sinalagmáticos para el caso en que una de las partes no cumpla con su obligación. El artículo 1741 del mismo código dispone, además, que el contrato de arrendamiento se resuelve por la falta respectiva del arrendador o del arrendatario en el cumplimiento de sus compromisos. A ello se suma que el párrafo de la cláusula tercera del contrato de alquiler suscrito entre las partes estipula expresamente que el incumplimiento de dos (2) cuotas consecutivas conlleva la rescisión de pleno derecho del contrato. Habiendo quedado establecido el incumplimiento de la parte demandada en su obligación de pago por un período muy superior al previsto en dicha cláusula, procede ordenar la rescisión del contrato de alquiler de fecha diez (10) de julio de 2024 que unía a las partes, cesando sus efectos para el porvenir.

28.- Que, como consecuencia de la rescisión pronunciada, la parte demandada carece de calidad para continuar ocupando el inmueble, por lo que procede ordenar su desalojo inmediato, así como el de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el mismo, sea cual fuere el título que invoque.
Sobre la ejecutoriedad de la sentencia

29.- Que el artículo 34 de la Ley núm. 85-25 dispone que la sentencia dictada en primer grado en materia de alquileres y desahucios es ejecutoria no obstante cualquier recurso que se interponga en su contra. Dicha disposición especial constituye precisamente uno de los supuestos de ejecución de pleno derecho a que se refiere el artículo 155 del Código de Procedimiento Civil, el cual únicamente proscribe la ejecución de las sentencias en defecto “a menos que la ejecución provisional sea de derecho o haya sido ordenada”. En consecuencia, tratándose la presente de una sentencia dictada en materia de alquileres y desahucios, procede declararla ejecutoria no obstante cualquier recurso que se interponga en su contra y sin necesidad de fianza, en aplicación del referido artículo 34 de la Ley núm. 85-25, disposición especial y posterior que prevalece sobre las reglas generales en materia de garantías para la ejecución provisional.

Aspectos procesales

30.- Que la parte demandante no concluyó en audiencia solicitando la condenación en costas del procedimiento, y en vista de que estas no pueden ser pronunciadas de oficio, el tribunal no hará pronunciamiento al respecto.

31.- Partiendo del rigor procesal establecido en el artículo 156 del Código de Procedimiento Civil como garantía del debido proceso a fin de que notifique la presente sentencia en defecto, el tribunal procede a comisionar un alguacil, que se indicará en la parte dispositiva de esta decisión, el deber de hacerlo.

32.- Que la presente decisión ha sido firmada electrónicamente, conforme disponen los artículos 12 y 13 de la Ley núm. 339-22, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, del 29 de julio de 2022, y los artículos 46 y 47 de la Resolución núm. 748-2022, que aprueba el Reglamento para la Aplicación de dicha ley.

POR TALES MOTIVOS, y vista la Constitución de la República; los artículos 149, 150, 155 y 156 del Código de Procedimiento Civil; los artículos 1101, 1134, 1184, 1315, 1322, 1328, 1728, 1738 y 1741 del Código Civil; los artículos 28 y 34 de la Ley núm. 85-25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios; así como toda la documentación que consta en el expediente; actuando en nombre de la República, por propia autoridad y en mérito de las disposiciones precitadas, EL JUZGADO DE PAZ DE LA TERCERA CIRCUNSCRIPCION, administrando justicia en nombre de la República,

F A L L A

PRIMERO: PRONUNCIA el defecto en contra de la parte demandada, la señora [redacted] (inquilina), por falta de comparecer, no obstante haber sido legalmente citada en audiencia invoce, de fecha diecisiete (17) de julio del año dos mil veintiséis (2026), dictada por este tribunal.

SEGUNDO: DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, la Demanda en Rescisión de Contrato de Alquiler, Cobro de Alquileres y Desalojo por Falta de Pago, interpuesta por la señora [redacted] en contra de la señora [redacted] (inquilina), mediante el acto núm. 0435/07/2026, de fecha 13/07/2026, de fecha treinta y uno (31) de julio del año dos mil veintiséis (2026), por haber sido interpuesta conforme a los cánones legales.

TERCERO: En cuanto al fondo, ACOGE la presente demanda y, en consecuencia:

a) Declara la rescisión del contrato de alquiler de fecha diez (10) de julio de 2024, suscrito entre los señores [redacted] y la señora [redacted] (inquilina), por incumplimiento de la parte demandada en su obligación de pago.

b) Ordena el desalojo inmediato de la señora [redacted] (inquilina), así como de cualquier otra persona que ocupe el inmueble por su causa o autorización, ubicada [redacted], Santo Domingo, Distrito Nacional.

c) Condena a la señora [redacted] (inquilina), al pago a favor del señora [redacted] de la suma de noventa y seis mil pesos dominicanos (RD$96,000.00), correspondiente a doce (12) mensualidades de alquiler vencidas y no pagadas, correspondientes a los meses desde agosto del año 2025 hasta mayo del 2026, a razón de ocho mil pesos dominicanos (RD$8,000.00) mensuales, más las mensualidades que se sigan venciendo a razón de ocho mil pesos dominicanos (RD$8,000.00) mensuales hasta la ejecución de la presente sentencia.

CUARTO: DECLARA que la presente sentencia es ejecutoria no obstante cualquier recurso que se interponga en su contra, en aplicación del artículo 34 de la Ley núm. 85-25.

QUINTO: COMISIONA al ministerial [redacted], alguacil de estrados de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia a las partes.

Nuestra sentencia así se pronuncia, ordena y firma.

Certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por la magistrada [redacted], jueza de paz suplente, del Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional y la secretaria interina [redacted]., que figuran en la estampa".