REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

# JUZGADO DE PAZ DE LA SEGUNDA CIRCUNSCRIPCIÓN DEL DISTRITO NACIONAL

**EN NÚMMBRE DE LA REPÚBLICA**

Sentencia civil núm. 065-2026-SSENCIV-00074 Expediente núm. 2[redacted]
NCI núm. 2[redacted]

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de octubre del año dos mil veintiséis (2026), años ciento ochenta y tres (183) de la Independencia y ciento sesenta tres (163) de la Restauración de la República.

El Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción de Distrito Nacional, [redacted], presidido por el magistrado [redacted], Juez de Paz, quien dicta esta sentencia en sus atribuciones civiles.

Con motivo de la Demanda en Recisión de Contrato y Desalojo por Falta de Pago interpuesta por la sociedad Asesoría & Servicios [redacted]., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del RNC núm. 1-01-55327-8, con su domicilio social [redacted]; debidamente representada por su gerente, el señor [redacted], dominicano, mayor de edad, soltero, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted]; quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Licdos. [redacted] y [redacted], dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las cédulas de identidad y electoral nos. [redacted], respectivamente, [redacted], localizables a los teléfonos: [redacted]/2046 y al correo electrónico: [redacted], en lo adelante parte demandante.

En contra de las señoras [redacted] (inquilina), dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted], domiciliada y [redacted]; y [redacted] (fiadora solidaria), dominicana, mayor de edad,

casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted], domiciliada y [redacted], en lo adelante parte demandada.

Respecto de esta demanda se han conocido una única audiencia que se describe más adelante, siendo la misma en fecha 10/08/2026 donde la parte accionante ha concluido como figura en otro apartado.

CRONOLOGIA DEL PROCESO

Que este tribunal resultó apoderado para conocer de la presente Demanda en Recisión de Contrato y Desalojo por Falta de Pago y Cobro de Pesos, mediante instancia de solicitud de fijación de audiencia depositada en fecha veinte (20) de julio del año dos mil veintiséis (2026) por la parte demandante, la sociedad Asesoría & Servicios [redacted].; fijando audiencia mediante el auto marcado con el núm. 065-2026-AUF-00099, emitido por este Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional en fecha veintisiete (27) de julio del año dos mil veintiséis (2026), para el día diez (10) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), a las 9:00 a.m. En la audiencia del día diez (10) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), compareció únicamente la parte demandante, representada por el Lcdo. [redacted], no así la parte demandada, no obstante estar debidamente citada y emplazada mediante el Acto núm. 839/2026, de fecha cuatro (04) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministe[redacted]rio de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia; audiencia en la cual la parte demandante solicitó que se pronuncie el defecto por falta de comparecencia en contra de la parte demandada y se le otorgara un plazo para el depósito de su escrito justificativo de conclusiones y documentos. En dicha audiencia, registrada bajo el acta de audiencia núm. 065-2026-TACTCIV-00307, este tribunal le otorgó un plazo de cinco (05) días a la parte demandante a fines de depositar escrito justificativo de conclusiones y documentos, reservándose el fallo; habiendo el parte demandante cumplido con el depósito de sus conclusiones e inventario de documentos en fecha once (11) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), quedando la causa en estado de ser fallada.

PRETENSIONES DE LAS PARTES

Parte demandante:

Los hechos denunciados por la parte demandante, en síntesis, fueron los siguientes: que entre la sociedad Asesoría & Servicios [redacted]., debidamente representada por su gerente el señor [redacted], en su calidad de arrendadora, y la señora [redacted], en su calidad de inquilina junto a la señora [redacted] como fiadora solidaria, fue suscrito un contrato de alquiler en fecha primero (01) de agosto del año dos mil veintidós (2022). Que a la inquilina le fue alquilado el inmueble [redacted]. Que en dicho contrato las partes pactaron un alquiler mensual, obligándose la inquilina a pagar la suma de veinte mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$20,000.00) los días primero (01) de cada mes, alquiler el cual según las estipulaciones en el contrato aumento a un monto de RD$22,000.00 mensuales. Que mediante el acto de alguacil marcado con el número 696/2026, de fecha 06 de julio del año 2026, instrumentado por el ministe[redacted], alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, la parte demandada fue puesta en mora a pagar la suma de ciento diez mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$110,000.00), correspondientes a cinco (05) meses de alquileres vencidos y dejados de pagar, sin que hasta la fecha haya obtemperado a tal requerimiento.

Las conclusiones al fondo presentadas por la parte demandante fueron las siguientes: "En ese sentido, que se pronuncie el defecto en contra de la parte demanda por esta no comparecer, no obstante previa citación legal y que se nos otorgue un plazo de 5 días para escrito justificativo de conclusiones y el depósito tanto de este acto como del contrato honorable, porque había que registrarlo con la ley nueva, entonces, tercero que se acojan todas y cada una de las conclusiones planteadas en el acto número 839/2026; que se condenen costas". En dicho acto las conclusiones de la parte demandante fueron las siguientes: "PRIMERO**:** Declarar como buena y válida la presente demanda en rescisión de contrato de alquiler por falta de pago, por haber sido incoada de conformidad con la ley; SEGUNDO: Condenar a la señora [redacted] (inquilina) y a la señora [redacted] (fiadora solidaria) al pago de la suma de ciento diez mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$110,000.00), por concepto de cinco (05) meses de alquileres vencidos y dejados de pagar correspondientes al período de marzo a julio del año 2026, así como la mora acumulada y sin perjuicio de los alquileres por vencer; TERCERO: Ordenar la rescisión del contrato de alquiler suscrito entre las partes en fecha primero (01) de agosto del año 2022, dejándolo sin ningún valor ni efecto jurídico por incumplimiento de sus obligaciones principales; CUARTO: Ordenar el desalojo del inmueble [redacted], en contra de las

señoras [redacted] y [redacted], o de cualquier otro ocupante a cualquier título; QUINTO: Ordenar que la sentencia a intervenir sea ejecutoria no obstante cualquier recurso que se interponga en su contra; y SEXTO: Condenar a la parte demandada al pago de las costas procesales, distrayéndolas en provecho de los Licdos. [redacted], [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad." (SIC)

Parte demandada:
No compareció.

**PRUEBAS APORTADAS**

En los medios probatorios que las partes aportaron al proceso consta lo siguiente:

Parte Demandante:
A. Documental (es):

1. Original de instancia de solicitud de fijación de audiencia, suscrita suscrita por los Licdos. [redacted], [redacted] y [redacted], por sí y por el Licdo. [redacted], en calidad de abogados representantes de la sociedad Asesoría & Servicios [redacted]., de fecha 20/07/2026.
2. Copia del Contrato de Alquiler Bajo Firma Privada, de fecha 01/08/2022, suscrito entre la sociedad Asesoría & Servicios [redacted]. representada por [redacted], la inquilina [redacted] y la fiadora solidaria [redacted], legalizado por la notaria pública [redacted].
3. Original del Acto de Citación y Emplazamiento marcado con el número de acto 839/2026, de fecha 04/08/2026, instrumentado por el ministe[redacted], Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia.
4. Original del Acto de Mandamiento de Pago y Puesta en Mora, marcado con el número de acto 696/2026, de fecha 06/07/2026, instrumentado por el ministe[redacted], Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia.
5. Original del Escrito Justificativo de Conclusiones, de fecha 11/08/2026, suscrito por los Licdos. [redacted] y [redacted], en representación de la parte demandante Asesoría & Servicios [redacted].

Que constan en el expediente:

1. Original de Auto de Fijación de Audiencia Civil, marcado con el número 065-2026-AUF-00099, expedido por este Juzgado de Paz Titular del Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, de fecha 27/07/2026.
2. Copia de Notificación de Audiencia Agendada núm. 00166-2026, de fecha 30/07/2026, expedida por la Secretaria de este Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional.
3. Copia del Acta de Audiencia núm. 065-2026-TACTCIV-00307, de fecha 10/08/2026, expedida por este Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional.

**PONDERACIÓN DEL CASO**

1. Fuimos apoderados de una Demanda en Rescisión de Contrato de Alquiler y Desalojo por Falta de Pago y Cobro de Pesos, canalizada bajo la sombra del acto número acto núm. 839/2026, de fecha 04/08/2026, instrumentado por el ministe, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, incoada por la sociedad Asesoría & Servicios ., en contra de las señoras (inquilina) y (fiadora solidaria), asunto de la competencia de este Juzgado de Paz en virtud de lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley 85-25 sobre Alquileres y Desahucios.

2. El artículo 69 de la Constitución de la República Dominicana, vigente desde el 13 de junio de 2015, consagra el derecho al debido proceso y la tutela judicial efectiva como fundamentales para todo ser humano. La Corte Interamericana de Derechos Humanos amplía este concepto, alineándolo con el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos de 1969 y el artículo 14 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos de 1966. Estos documentos internacionales establecen que el debido proceso incluye el derecho a ser oído con todas las garantías y en un plazo razonable por un tribunal competente, independiente e imparcial, establecido previamente por la ley. Esta interpretación debe ser amplia, abarcando tanto el texto literal de la norma como su espíritu, y debe excluir la afectación de otros derechos y garantías inherentes al ser humano o derivados de un sistema de gobierno democrático representativo[1]. Por lo tanto, estos tratados internacionales obligan a los órganos de justicia a ejercer un Control de la Convencionalidad, asegurando que sus decisiones respeten los

[1]Corte IDH. Caso Las Palmeras. Sentencia de 6 de abril de 2005, párr. 58; Caso Durand y Ugarte, párr. 128; Caso Blake, párr. 96: 96.

compromisos internacionales del Estado y reconozcan los derechos[2] y deberes específicos derivados de estos acuerdos.

3. Es por lo que, visto y verificado que la parte demandada fue citada con acuerdo a nuestra ley interna, en tiempo oportuno, mediante el acto núm. 839/2026, de fecha 04/08/2026, instrumentado por el ministe[redacted], Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, y, no obstante, no compareció ni se hizo representar como se estila en esta materia por lo que procede dictar el defecto en su contra conforme a las previsiones del artículo 149 y siguientes del Código de Procedimiento Civil en vigencia.

4. La parte demandante persigue la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, el desalojo del inmueble objeto del arrendamiento y el cobro de los alquileres impagos correspondientes a cinco (05) mensualidades, comprendidas entre los meses de marzo hasta julio del año 2026. Según alega la parte demandante, ciento diez mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$110,000.00), a razón de RD$22,000.00 mensuales.

5. El derecho a la prueba es un componente implícito del debido proceso constitucional (artículo 69, inciso 10), permitiendo a las partes probar la veracidad de sus argumentos. Aunque su reconocimiento es limitado y vinculado a la presunción de inocencia (artículo 69, inciso 3), es fundamental para que los justiciables sustenten sus pretensiones o defensas. El artículo 1315 del Código Civil, establece que quien exige cumplimiento de una obligación debe probarla, lo cual es el resultado del brocardo *actor incumbit probatio, reus excipiendo fit actor*[3], y en ese tenor, conforme a las pruebas aportadas este juzgador ha podido formarse la religión siguiente:

6. De conformidad con el contrato de alquiler de fecha primero (01) de agosto del año 2022, se establece que se alquiló el inmueble [redacted]; destinado para uso exclusivo de vivienda; donde la sociedad Asesoría & Servicios [redacted]., representada por su gerente el señor [redacted], fungió como arrendadora, la señora [redacted] como inquilina y la señora [redacted] como fiadora solidaria, mediante el

[2]Voto Razonado del Juez [redacted] en la Sentencia de la Corte Interamericana de fecha 24 de noviembre de 2006 en el caso Trabajadores Cesados del Congreso versus Perú.
[3]Al demandante le toca la prueba de los hechos que alega, al demandado, de las excepciones y medios de defensa que presenta

cual la arrendataria se obligó a pagar la suma de veinte mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$20,000.00) mensuales los días primero (01) de cada mes monto reajustado posteriormente a RD$22,000.00 mensuales a partir de febrero del año 2025, y la fiadora a garantizar el cumplimiento de dichas obligaciones. Acordándose que el contrato tendría la duración de un (1) año, sujeto a un incremento del diez por ciento (10%) en cada año de vigencia o renovación.

EXCLUSIÓN DEL FIADOR

7. Así pues, de la lectura del referido contrato se visualiza que entre las partes operó un contrato de arrendamiento por tiempo determinado de un año, donde se estableció la posibilidad de renovarlo mediante la celebración de un nuevo contrato de alquiler. Asimismo, se observa que se garantizó la obligación de pago a través de una fiadora solidario, [redacted]. Sin embargo, en el presente caso, la renovación fue tácita, no convencional.

8. Resulta oportuno indicar que la tácita reconducción se produce cuando el arrendatario permanece en posesión del bien arrendado más allá del plazo establecido, con el consentimiento del arrendador. Esto no es una prórroga, sino una renovación del contrato con efectos prácticamente idénticos. En ausencia de una cláusula expresa que indique lo contrario, las garantías que aseguraban el arrendamiento vencido, como la fianza, se extinguen y no se vinculan al arrendamiento renovado tácitamente.

9. De acuerdo con la jurisprudencia francesa, el fiador sigue siendo responsable si la renovación estaba prevista en el contrato de arrendamiento original. Sin embargo, si no hay tal previsión, la responsabilidad del fiador no se extiende al nuevo contrato (Cass. civ. 3e, 5 noviembre 2009, no 08-15433, RDC 2010.1325, [redacted]. Grimaldi).

10. El artículo 1738 del Código Civil establece que la reconducción tácita del contrato de arrendamiento vencido no es una prórroga, sino una renovación. Además, el artículo 1740 indica que, salvo pacto en contrario, las fianzas no se extienden al arrendamiento renovado tácitamente.

11. En ese sentido, tal y como se indica en el país origen de nuestra legislación, se permite derogar de manera convencional las disposiciones del artículo 1740 del Código Civil, a condición de que el contrato especifique de manera explícita la extensión de la fianza. En el presente caso, a falta de una mención expresa que autorizara la extensión de la fianza en caso de tácita reconducción, aplican las previsiones de los artículos 1740 y 2015 del Código Civil.

Esto implica que la fianza otorgada se limitó al año acordado y se extinguió con el vencimiento del contrato. Ante la falta de una renovación convencional, la fianza no podía extenderse por tácita reconducción. Siendo así, procede excluir del presente proceso [redacted], valiendo la decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva.

EN CUANTO AL FONDO

12. En atención a esto y tras no haberse aportado elementos de prueba que demostraran el cumplimiento de la totalidad de la obligación de pago de los alquileres vencidos, procede ordenar el pago de la suma de ciento diez mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$110,000.00) por concepto de alquileres vencidos correspondientes a cinco (05) meses, comprendidos entre los meses de marzo del año 2026 y julio del año 2026, a razón de RD$22,000.00 por cada mes, más los meses que puedan vencer en el transcurso de la presente demanda.

13. De igual manera, la parte demandante está solicitando la resiliación del contrato de alquiler por el incumplimiento de la parte inquilina.

14. A la luz del artículo 1728 del Código Civil, el arrendatario está obligado principalmente: 1° 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; 2° a pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos. Que el artículo 1741 del Código Civil establece: “El contrato de locación se resuelve por la pérdida de la cosa alquilada, y por falta del arrendador o el inquilino de cumplir sus obligaciones”.

15. Haciendo una valoración conjunta de las disposiciones de los artículos 1728 y 1741 del Código Civil, se colige que, de no cumplirse con la obligación del pago del precio del arrendamiento en los plazos convenidos, el arrendador está en el derecho a solicitar la resiliación del contrato de alquiler. Que en el caso de la especie este tribunal ha podido constatar el incumplimiento del contrato por parte del inquilino por falta de pago del precio de la renta, por lo que procede la resiliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes.

16. Si se ordena la resciliación del contrato de alquiler no existe vínculo contractual entre las partes, por el cual los inquilinos permanezcan en el inmueble alquilado, procediendo, entonces, ordenar el desalojo tal como ha sido solicitado por la parte accionante.

17. Que, no obstante, la parte demandante no haber solicitado la declaratoria de ejecutoriedad provisional de la presente sentencia, el artículo 128 de la Ley núm. 834, del año 1978, dispone que: "*Fuera de los casos en que es de derecho, la ejecución provisional puede ser ordenada, a solicitud de las partes o de oficio, cada vez que el juez lo estime necesario y compatible con la naturaleza del asunto, a condición de que ella no esté prohibida por la ley. Puede ser ordenada para toda o parte de la condenación (...)"*. En adición a lo anterior, la Suprema Corte de Justicia ha juzgado que: *"El contrato de alquiler constituye una promesa reconocida, según lo establece el artículo 1728 del Código Civil, el cual consagra que el inquilino se compromete a pagar un precio para el uso y disfrute de la cosa alquilada, por lo que, conforme al 130 de la Ley 834 de 1978, el juez puede conceder el beneficio de ejecución provisional a su sentencia sin necesidad de la prestación de una garantía*[4]*".* En consecuencia, atendiendo a la naturaleza del asunto y encontrándose este tribunal facultado para disponerla aun de oficio, procede ordenar la ejecución provisional de la presente sentencia, sin necesidad de prestación de garantía.

18. Toda parte que sucumbe será condenada al pago de las costas.

19. Procede que se comisione un alguacil a fin de que notifique la presente sentencia de conformidad con el artículo 156 del Código de Procedimiento Civil.

El Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, administrando justicia en nombre de la República por autoridad y mandato de la ley, en aplicación de las disposiciones establecidas en los artículos 68 y 69 de la Constitución y en ponderación de los textos convencionales y legales de la República Dominicana:

**F A L L A**

PRIMERO: PRONUNCIA el defecto de la parte demandada, la señora [redacted] (inquilina), por falta de comparecer.

SEGUNDO: DECLARA la terminación del contrato de Arrendamiento de fecha 01/08/2022, suscrito entre la sociedad Asesoría & Servicios [redacted]. (arrendadora) y la señora [redacted] (inquilina), que tuvo por objeto el inmueble [redacted].

[4]SCJ, 1.ª Sala, 28 de febrero de 2022, núm. SCJ-PS-22-0642, B. J. 1335, pp. 3082-3094

TERCERO: ORDENA el desalojo inmediato de las señoras [redacted] (inquilina) del inmueble en cuestión, o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el indicado inmueble en ocasión del contrato de alquiler.

CUARTO: CONDENA a las señoras [redacted] (inquilina) al pago de la suma de ciento diez mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$110,000.00) por concepto de cinco (05) meses de alquileres vencidos y no pagados, comprendidos entre los meses de marzo del año 2026 y julio del año 2026, a razón de RD$22,000.00 por cada mes, más los valores correspondientes a la mora acumulada y los meses que puedan vencer en el transcurso de la presente demanda.

QUINTO: CONDENA a las señoras [redacted] (inquilina) al pago de las costas del procedimiento, en favor y provecho de los Licdos. [redacted], [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

SEXTO: ORDENA que lo dispuesto en esta sentencia puede realizarse provisionalmente sin obligación de presentar una garantía o fianza.

SÉPTIMO: COMISIONA al alguacil de turno para la notificación de la presente sentencia.

Por esta nuestra sentencia, así se ordena, manda y firma:

Fdo. Lic. [redacted], Juez de Paz; y [redacted], secretaria.
JAVL/Am/NB.

***-Fin del documento-***