REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL
JUZGADO DE PAZ ORDINARIO DE LA PRIMERA CIRCUNSCRIPCION DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Sentencia Civil No. 0381-2026-SCIV-00074 No. De Caso: 2
Expediente núm. 0381-2026-ECIV-00076

En la ciudad de Santiago de los Caballeros, Municipio y Provincia de Santiago, República Dominicana, a los veintiséis (26) 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 de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, regularmente constituido en el lugar donde celebra sus audiencias orales, públicas y contradictorias, sito en el ala oeste de la primera planta, apartamento 3-B, del Palacio de Justicia , ubicado en la manzana formada por las avenidas 27 de Febrero y Circunvalación, y las calles E. Guerrero y Lic. , del sector Ensanche Román II, de esta ciudad de Santiago de los Caballeros, República Dominicana, presidido por el juez suplente , asistido de la infrascrita secretaria, , y del alguacil de estrados de turno, dicta en sus atribuciones civiles y en audiencia pública, la presente Sentencia:

Con motivo de la Demanda en "Rescisión de Contrato de Alquiler y Desalojo por Falta de Pago", incoada por la señora , dominicana, mayor de edad, portadora de la cedula de identidad y electoral No. , domiciliada y residente en esta ciudad de Santiago de los Caballeros, quien tiene como abogado apoderado al Licdo. , dominicano, mayor de edad portador de las cedula de identidad y electoral No. , abogado de los tribunales de la republica bajo la matricula No. 60078-4-16, quien tiene su domicilio profesional abierto en la Calle , Edif. Gutiérrez, Mod. No. 4-B, 2do Nivel. Ensanche Román I de esta ciudad de Santiago de los Caballeros. Tel. 809-491-4172.

Demandados: (No Compareció).

En la única audiencia celebrada en fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), la parte compareciente ha concluido como figura en otro apartado.

CRONOLOGÍA DEL PROCESO

Mediante acto de alguacil No. 750/2026, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), realizado por , Alguacil de Estrado de la Sala

Penal del Primer Tribunal de NNA de Santiago, actuando a requerimiento de la señora [redacted], realiza formal demanda en Rescisión de Contrato de Alquiler y Desalojo por Falta de Pago, y cita a comparecer por ante este Juzgado de Paz al señor [redacted], para el día dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), donde se concluyó al fondo.

En la audiencia del dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), solo compareció la parte demandante debidamente representadas por su abogado, quien concluyo como se indica en otro apartado, por lo que el tribunal dictó sentencia *in-voces* la cual lleva dicho lo siguiente: "*Primero: El tribunal declara el defecto en contra de la parte demandada el señor* [redacted]*, por no haber comparecido, no obstante haber sido citada. Segundo: Se concede un plazo de veinte (20) días a la parte demandante, a los fines siguientes de depositar documentos y escrito ampliatorio de conclusiones. Tercero: El tribunal se reserva el fallo para una próxima audiencia, las costas para ser falladas conjuntamente en una próxima audiencia."*

PRETENSIONES DE LAS PARTES

Parte Demandante:

Primero: Que se acoja, la presente demanda, como buena y valida en cuanto a la forma y el fondo, por estar de conformidad con la norma y ser justa y fundamentada en preceptos y pruebas legales y por estar hecha acorde con los procedimientos de la materia.

Segundo: Que se condenéis a [redacted] *pasaporte No. SA3054173, al pago de la suma de cincuenta y cuatro mil pesos dominicanos (RD$54,000.00) es decir, seis (06) meses dejados de pagar más las moras del 5% de alquiler, sin perjuicio del periodo de tiempo que va corriendo, a favor de la señora* [redacted]*, por concepto de seis (06) meses de alquileres vencidos y no pagados, correspondiente a los meses vencidos del 07 de junio al 07 de julio y 07 de octubre al 07 de noviembre del año 2025, del 07 de mayo al 07 junio del año dos mil veintiséis (2026), así como sumar los montos que resultasen vencidos en el curso de la presente demanda, correspondiente a la casa ubicada* [redacted].

Tercero: Que se ordene el desalojo y al pago de los alquileres vencido del contrato de alquiler existente entre el propietario y el inquilino, por el incumplimiento en el pago por parte del inquilino.

Cuarto: Que se ordene el desalojo inmediato del apartamento [redacted]*, por parte de Papouloute*

Arlande, así como de cualquier otra persona que a cualquier título que se encuentre ocupando el mismo.

Quinto: Que la sentencia a intervenir, sea ejecutoria sobre minuta, no importa el recurso alguno que se interponga contra la misma.

Sexto: Que sea condenado al pago de un astreinte de mil pesos (RD$1,000.00) diario por cada día dejado de transcurrir sin darle cumplimiento a la sentencia esperada.

Séptimo: Que se condene a [redacted], No. SA3054173, al pago de las costas del procedimiento y ordenéis su distracción a favor y provecho del Licdo. [redacted], quien afirma haberla avanzado en su totalidad.

PRUEBAS APORTADAS

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

Parte Demandante

1. Visto inventario depositado mediante el ticket núm. 2026-R1416646
2. Visto solicitud de fijación de audiencia depositado mediante el ticket núm. 2026-R1184341.

PONDERACIÓN DEL CASO

1.- Este tribunal se encuentra apoderado para el conocimiento de una demanda en "Rescisión de Contrato de Alquiler y Desalojo por Falta de Pago", incoada por la señora [redacted], en contra del señor [redacted], mediante acto número 750/2026, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), realizado por [redacted], Alguacil de Estrado de la Sala Penal del Primer Tribunal de NNA de Santiago; asunto del cual somos competentes para conocer en virtud de lo establecido en el artículo 28 de la Ley núm. 85-25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios.

Garantías constitucionales

2.- Los artículos 68 y 69 de la Constitución dominicana establecen la obligación que tiene el Estado, a través de sus órganos, de garantizar a las partes el derecho a tutela judicial efectiva y el debido proceso de ley, a través del respeto y la aplicación de las garantías constitucionales establecidas en esa norma fundamental y las normas adjetivas, al igual que los distintos

instrumentos internacionales que forman parte de nuestro bloque de constitucionalidad, especialmente el artículo 8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y artículo 14.1 sobre el Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos; aspectos que este tribunal ha velado y resguardado.

3.- En ese contexto, ha sido comprobado que la demanda objeto de análisis fue incoada en cumplimiento de la normativa procesal que regula la materia, mediante acto regularmente instrumentado y en respeto de los plazos procesales y garantías constitucionales previamente esbozadas, por lo que procede declararla regular y válida en cuanto a la forma, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

En cuanto al defecto

4.- En el marco de la tutela judicial efectiva y el debido proceso, corresponde a los órganos judiciales, como garantes del orden jurídico, asegurar el estricto respeto de las prerrogativas constitucionales y procesales de las partes. En tal sentido, resulta indispensable constatar que la parte demandada haya sido debidamente convocada a la litis. En la especie, en la audiencia celebrada por este tribunal en fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), el demandado, señor [redacted], no compareció al llamamiento de la causa, a pesar de haber sido formalmente citado mediante el acto de alguacil núm. 750/2026, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial [redacted], Alguacil de Estrado de la Sala Penal del Primer Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de Santiago.

5.- Al respecto, el artículo 19 del Código de Procedimiento Civil prevé que si el demandado no comparece el día fijado en la citación, se fallará al fondo por sentencia reputada contradictoria cuando la decisión a intervenir sea susceptible de apelación o cuando la notificación haya sido practicada directamente a su persona o a la de su representante; asimismo, el artículo 150 del citado cuerpo legal establece que el defecto se pronunciará en audiencia mediante el llamamiento de la causa, y que las conclusiones de la parte requirente serán acogidas siempre que resulten justas y reposen en pruebas legales, facultad bajo la cual el juzgador puede autorizar el depósito de documentos para dictar el fallo definitivo. En consecuencia, habiendo sido constatada la regularidad de la citación y pronunciado formalmente el defecto in voces contra la parte demandada en la referida audiencia, procede confirmar dicho pronunciamiento procesal en la presente decisión.

Sobre la naturaleza de la demanda

6.- La parte demandante, entre otros aspectos, solicita que el contrato de arrendamiento sea rescindido. En ese orden de ideas, es conveniente precisar que la parte demandante, señora [redacted], pretende, en síntesis, la terminación del contrato de alquiler que mantiene con la parte demandada, el señor [redacted], por la falta de pago de las sumas y cánones de arrendamiento convenidos. En este aspecto es necesario realizar una precisión terminológica, ya que la actora alude a la rescisión del contrato por falta de pago. Sin embargo, esta modalidad de terminación contractual solo opera propiamente en aquellos contratos donde existen vicios del consentimiento o defectos de origen y su efecto es de carácter retroactivo, es decir, que por vía de la rescisión se anula retroactivamente el contrato.

7.- En cambio, la resciliación del contrato es la locución correcta a los fines de producir la terminación del contrato de alquiler o arrendamiento, puesto que esta ópera en contratos de ejecución sucesiva, como lo es el contrato de alquiler, puesto que sus efectos son para el porvenir, tomando como punto de partida el incumplimiento de las partes y reconociendo aquellas actuaciones que preceden al incumplimiento, por lo que en lo adelante el Tribunal se referirá a la acción que busca la terminación del contrato como resciliación contractual y no recisión.

Sobre el fondo del asunto

8.- La parte demandante pretende, en síntesis, que se ordene la rescisión del contrato de inquilinato que sostiene con respecto al señor [redacted], así como condenar al mismo, al pago de la suma de cincuenta y cuatro mil pesos dominicanos (RD$54,000.00) es decir, seis (06) meses dejados de pagar más las moras del 5% de alquiler, correspondiente a los meses vencidos del 07 de junio al 07 de julio y 07 de octubre al 07 de noviembre del año 2025, del 07 de mayo al 07 junio del año dos mil veintiséis (2026), así como sumar los montos que resultasen vencidos en el curso de la presente demanda, más los cánones de arrendamiento que continúen venciéndose hasta la efectiva desocupación y entrega del inmueble, y que, en consecuencia, sea ordenado el desalojo inmediato de la parte demandada y de cualquier otro ocupante del inmueble alquilado, consistente en la vivienda; Casa No. 42, [redacted], Republica Dominicana.

9.- En ese mismo orden, la parte demandante solicita que la sentencia a intervenir sea declarada ejecutoria provisionalmente no obstante cualquier recurso y sin prestación de fianza, de conformidad con las disposiciones del artículo 34 de la Ley No. 85-25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios, y que la parte demandada sea condenada al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor del Licdo. [redacted], abogado apoderado que afirma haberla avanzado en su totalidad.

10.- El artículo 1315 del Código Civil, dispone que: "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"; que del análisis del principio general plasmado en el referido artículo, se infiere que, toda persona que reclama la protección de un derecho en justicia debe aportar todos y cada uno de los elementos probatorios que entienda necesarios para demostrar de manera fehaciente el derecho alegado, teniendo para ello a su disposición todas las vías probatorias previstas por el legislador; así las cosas, queda a cargo del accionante o del que invoca el derecho el materializar la aportación de documentos, la reestructuración de los hechos y la demostración de la veracidad de sus alegatos cuando ellos son negado por la otra parte.

11.- Del análisis de las pruebas aportadas al proceso, el tribunal ha podido establecer lo siguiente:

a) Que en fecha siete (07) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), la señora [redacted], en su calidad de propietaria, suscribió un contrato de alquiler con el señor [redacted], en calidad de inquilino, respecto del inmueble consistente: en una casa: Casa No. 42, [redacted], Republica Dominicana, por un canon de siete mil quinientos pesos dominicanos con 00/100 (RD$7,500.00) mensuales, el cual debe aumentar en un 10% anual, tal y como se desprende del Contrato de Alquiler en original cuyas firmas fueron debidamente legalizadas por el Notario Público de los del número para el Municipio de Santiago, Licdo. [redacted].
b) Que, con motivo de dicha relación locativa, la parte inquilina no realizó consignación ni depósito alguno a favor de la propietaria en el Banco Agrícola de la República Dominicana, según se hace constar en la Certificación de Alquileres para Contratos No Registrados emitida a tal efecto por dicha entidad bancaria en fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintiséis (2026), mediante la cual se certifica expresamente la condición de no pago de depósitos de alquileres a cargo de la señora [redacted] a favor de la demandante.
c) Que el demandado, señor [redacted], según lo que refiere la parte demandante, adeuda por concepto de mensualidad de alquiler vencidas e impagadas la suma de cincuenta y cuatro mil pesos dominicanos (RD$54,000.00) es decir, seis (06) meses dejados de pagar más las moras del 5% de alquiler, correspondiente a los meses vencidos de junio-julio 2025, octubre-noviembre 2025, febrero-marzo 2026, marzo-abril 2026, abril-mayo 2026 y mayo-junio 2026, más los cánones de arrendamiento que continúen venciéndose hasta la efectiva desocupación y entrega del inmueble, sin que conste en el expediente recibo de descargo, finiquito, comprobante de consignación o

prueba legal alguna aportada por la parte demandada que demuestre haber cumplido con la obligación de pago o liberado válidamente la acreencia reclamada

12.- No es ocioso reiterar que el objeto de la presente demanda consiste que el tribunal declare la terminación del contrato de alquiler que arribaron las partes debido a la falta de pago, al igual que se condene a la parte demandada al pago de cincuenta y cuatro mil pesos dominicanos (RD$54,000.00) por concepto de alquileres vencidos y que, en consecuencia, se ordene el desalojo del inmueble arrendado.

13.- El artículo 1101 del Código Civil dispone 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”. De lo anterior se colige que el contrato se traduce en una manifestación del principio de autonomía de la voluntad, a la luz del cual se crea, transmite o extingue un derecho u obligación. En similar sintonía, el artículo 1134 del Código Civil prevé que las convenciones legamente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho, de modo que no pueden ser revocadas, sino por mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la ley.

14.- En el presente caso, estamos frente a un contrato de locación de cosas, específicamente alquiler de vivienda, descrito por el artículo 1709 del Código Civil que señala "La locación de las cosas es un contrato por el cual una de las 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.- Asimismo, el artículo 1710 del Código Civil consagra la locación como un contrato a través del cual una de las partes se obliga a dejar gozar a la otra de una cosa durante cierto tiempo, y por un precio determinado que se obliga a pagarle. De su lado, el artículo 1711 de la señalada normativa prevé que la locación se subdivide en distintas modalidades entre las que se incluye el contrato de alquiler, relativo a casas y muebles.

16.- En la especie, se verifica que las partes suscribieron un contrato de alquiler en fecha siete (07) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), mediante el cual la señora [redacted], en calidad de propietaria, cedió en arrendamiento al señor [redacted], en calidad de inquilino, el inmueble consistente en una casa ubicada [redacted]. Conforme a la cláusula cuarta del referido acuerdo, se pactó inicialmente un canon de arrendamiento de siete mil quinientos pesos dominicanos con 00/100 (RD$7,500.00) mensuales; no obstante, la cláusula sexta estipuló de forma expresa que, en caso de renovación, operaría un incremento anual equivalente al diez por ciento (10%) sobre el valor de la renta. En ese sentido, en atención a los años de vigencia y renovaciones sucesivas transcurridas desde el año 2021, el monto exigible

a la fecha del incumplimiento reclamado se fijó en la suma de nueve mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$9,000.00) mensuales, justificando y dando plena concordancia a la suma total de cincuenta y cuatro mil pesos dominicanos (RD$54,000.00) demandada por concepto de los seis (6) meses adeudados.

17.- En ese orden de ideas, la parte demandante ha depositado la certificación del Banco Agrícola, mediante la cual demuestra que la parte demandada no ha honrado el pago de su obligación de pago de los alquileres. Por consiguiente, le corresponde a la parte demandada demostrar haber cumplido con su obligación de pago, en aplicación de la regla general de la carga de la prueba contenida en el artículo 1315 del Código Civil, lo que no ha ocurrido en este caso.

18.- En ese orden de ideas, habiendo verificado el incumplimiento de la parte demandada este tribunal procede a declarar la resciliación del contrato de alquiler por falta de pago en virtud de lo establecido en el artículo 1184 del Código Civil el cual establece que el incumplimiento del alguna de las obligaciones reciprocas pactadas en un contrato habilita a la contraparte para promover judicialmente su terminación.

Sobre el desalojo

19.- Finalmente, como consecuencia lógica de haber resciliado el contrato de alquiler por el incumplimiento basado en la falta de pago del demandado, procede, a ordenar el desalojo de la parte demandada, puesto que ha desaparecido el justo título que sustentaba su ocupación del inmueble.

Sobre la ejecución provisional

20.- Que además la parte demandante ha solicitado al tribunal que la decisión a intervenir sea declarada ejecutoria provisionalmente, al respecto de dicha solicitud el tribunal se refiere diciendo lo siguiente; El Artículo 34 de la Ley 85-25.- Ejecutoriedad de la sentencia. La sentencia dictada en primer grado por el juez de paz o el juez de primera instancia, es ejecutoria no obstante cualquier recurso. Sin embargo, la parte sucumbiente podrá demandar la suspensión de la ejecución de la sentencia en referimiento ante el juez competente, con la condición de que se consigne en favor del propietario o arrendador, una suma en efectivo, equivalente al duplo de las condenaciones pronunciadas, previa existencia de un recurso de apelación.

Sobre el astreinte

21. Que, de igual manera, en lo relativo a la pretensión de la parte demandante tendente a condenar al señor [redacted] al pago de un astreinte de mil pesos dominicanos (RD$1,000.00) diarios por cada día de retardo en dar cumplimiento a la sentencia a intervenir; cabe destacar que el astreinte constituye una conminación pecuniaria de carácter accesorio y coercitivo, cuya finalidad primordial es vencer la resistencia injustificada de un deudor ante el mandato de una resolución judicial. Sin embargo, este tribunal no puede presumir de manera anticipada que la parte demandada exhibirá una conducta contumaz o que desacatará la orden de desalojo ordenada en el presente fallo, máxime cuando la parte persiguiente cuenta con las vías legales ordinarias de ejecución forzosa que prevé el procedimiento de desalojo y el auxilio de la fuerza pública para materializar la entrega y desocupación efectiva del inmueble. Por consiguiente, ante la improcedencia de sancionar preventivamente un incumplimiento eventual y futuro, el pedimento relativo a la fijación de astreinte debe ser rechazado.

Aspectos procesales

22.- El artículo 156 del Código de Procedimiento Civil modificado dispone: "toda sentencia por defecto, lo mismo que toda sentencia reputada contradictoria por aplicación de la ley, será notificada por un alguacil comisionado a este efecto, sea en la sentencia, sea por un auto del presidente del tribunal que ha dictado la sentencia."

Sobre las costas

23.- Según dispone el artículo 130 del Código de Procedimiento Civil, todo aquel que sucumbe en justicia podrá ser condenada al pago de las costas, y éstas podrán ser distraídas en provecho del abogado que afirme estarlas avanzado en su mayor parte o totalidad, de acuerdo esto último a lo dispuesto por el artículo 133 del mismo Código.

Este juzgado 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: Ratifica el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte demandada, conforme a los motivos expuestos.

Segundo: En cuanto al fondo, acoge de manera parcial la demanda en “Rescisión de Contrato de Alquiler y Desalojo por Falta de Pago” incoada por la señora [redacted], en contra

del señor [redacted] (Inquilino), de conformidad con el acto número 750/2026, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), realizado por [redacted], Alguacil de Estrado de la Sala Penal del Primer Tribunal de NNA de Santiago; en consecuencia:

a) Declara la resciliación, por falta de pago, del contrato de inquilinato de fecha siete (07) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre la señora [redacted], en calidad de propietaria, y el señor [redacted], en calidad de inquilino.

b) Condena a la parte demandada, el señor [redacted], al pago a favor de la señora [redacted], de la suma de cincuenta y cuatro mil pesos dominicanos (RD$54,000.00) es decir, seis (06) meses dejados de pagar más las moras del 5% de alquiler, correspondiente a los meses vencidos de junio-julio 2025, octubre-noviembre 2025, febrero-marzo 2026, marzo-abril 2026, abril-mayo 2026 y mayo-junio 2026 a razón de nueve mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$9,000.00) cada mes, más los cánones de arrendamiento que continúen venciéndose a razón de dicha tarifa mensual hasta la efectiva desocupación y entrega material del inmueble.

c) Ordena el desalojo inmediato del señor [redacted], así como de cualquier otra persona o tercero que a cualquier título se encontrare ocupando el inmueble consistente en «Una casa No. 42, [redacted], Republica Dominicana», debiendo restituirse la posesión material y libre de dicho inmueble a favor de su legítima propietaria.

Tercero: Condena al señor [redacted] al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho del Licdo. [redacted], abogado apoderado de la parte demandante, quien afirma haberla avanzado en su totalidad.

Cuarto: Declara la ejecución provisional de la presente sentencia, sin prestación de fianza y no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley No. 85-25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios.

Quinto: Comisiona al ministerial [redacted], alguacil de estrado de este tribunal, para que proceda a la notificación de la presente sentencia.

Nuestra sentencia así se pronuncia, ordena y firma.

La presente decisión fue firmada digitalmente, en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintiséis (2026), por el magistrado [redacted], Juez Suplente del Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, y [redacted], Secretaria Titular de dicho tribunal.

Certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por el Juez y la Secretaria que figuran en la estampa.