REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL
JUZGADO DE PAZ DEL MUNICIPIO DE NAGUA, PROVINCIA MARÍA TRINIDAD SÁNCHEZ

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Sentencia Núm. 231-2026-SSEN-00008 Expediente núm. 2

En el municipio de Nagua, provincia María , República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de octubre del año dos mil veintiséis (2026); años ciento ochenta y tres (183) de la Independencia y ciento sesenta y tres (163) de la Restauración.

El Juzgado de Paz del municipio de Nagua, del Distrito Judicial de María , localizado en la calle General , sin número, esquina Club Rotario, Palacio de Justicia de la ciudad de Nagua, presidido por la magistrada , jueza de paz suplente en funciones, quien dicta esta sentencia en sus atribuciones especiales de alquileres y desahucios y en audiencia pública, asistida por la infrascrita secretaria y el alguacil de estrados de turno, .

Con motivo de la demanda en Rescisión de Contrato Verbal de alquiler por Falta de Pago, vencimiento de contrato y Alquileres Vencidos y no pagado, cobro de peso y Desalojo , interpuesta por el señor , dominicano, mayor de edad, soltero, empleado privado, titular de la cédula de identidad y electoral No. , ; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la , dominicano, mayor de edad, soltera , titular de la cedula de identidad y electoral número , abogada de los tribunales de la República matriculada en el Colegio de Abogado con la matrícula , correo electrónico, , con estudio profesional abierto en la calle Num. 33, municipio de Nagua, provincia María , localizable al número de teléfono ; representada en audiencia por la Licda. , en lo adelante parte demandante.

En contra de , dominicano, mayor de edad, . Quien no compareció a la audiencia, ni se hizo representar; en lo adelante parte demandada.

CRONOLOGÍA DEL PROCESO

En fecha primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), mediante acto núm. 550/2026, instrumentado por el ministerial , alguacil de estrado de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de María , el señor , notifica la intimación y puesta en mora para desocupar Vivienda al señor .

En fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), el señor [redacted], a través de su abogada apoderada, presenta ante este tribunal instancia de solicitud de fijación de audiencia a los fines de conocer la demanda en Rescisión de Contrato Verbal de alquiler por Falta de Pago, vencimiento de contrato y Alquileres Vencidos y no pagado, cobro de peso y Desalojo en contra del señor [redacted].

Debido a tal apoderamiento, este tribunal dictó el auto núm. 231-2026-TFIJ-00147, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), mediante el cual se fijó el conocimiento del presente proceso para el día catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), a las nueve horas de la mañana (09:00 a.m.).

En fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), mediante acto núm. 816/2026, instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrado de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de María [redacted], el señor [redacted], convoca al señor [redacted], a comparecer a la audiencia fijada para el día catorce (14) del mes del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), a las nueve horas de la mañana (09:00 a.m.)

En fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), se conoció la audiencia a la cual solo compareció la parte demandante, quien concluyó solicitando lo que figura en otro apartado; en tanto que, la jueza se reservó el falló de los pedimentos planteados.

PRETENSIONES DE LAS PARTES

Parte demandante:

La parte demandante concluyó en audiencia oral, pública y contradictoria de la siguiente manera: "Primero: Que se pronuncie el defecto en contra de la parte demandada, por no haber comparecido a la audiencia del día de hoy no obstante estar legalmente citada; Segundo: Que este tribunal acoja en todas sus partes las conclusiones vertida en el acto número 816/2026 de fecha 20/08/2026, instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la cámara civil, comercial y de Trabajo del Juzgado de primera Instancia del Distrito Judicial de María [redacted]".; conclusiones que copiadas de manera textual son las siguiente: PRIMERO: Acoger en todas sus partes la presente demanda en rescisión de contrato de alquiler por falta de pago, vencimiento de contrato y alquileres vencidos no pagado, cobro de pesos, desalojo, por ser justa , legal y reposar en prueba fehaciente; SEGUNDO: Declarar la Rescisión y Terminación del contrato verbal de alquiler efectuado entre los señores [redacted] (Propietario) y [redacted] (inquilino), debido al cumplimiento del término pactado y la falta de pago de los alquileres devengados y porque el propietario le notifico que no continuaría rentando el inmueble porque lo utilizaría con fines personas; TERCERO: Ordenar el Desalojo o Lanzamiento inmediato del señor [redacted], así como de cualquier otra persona o efectos que se encuentren en el inmueble objeto de la presente demanda; CUARTO: Condenar al señor [redacted], al pago de los alquileres vencidos que ascienden a la fecha, así como los que se continúen

devengando hasta la entrega total y definitiva de las llaves dl inmueble; QUINTO: Condenar al señor [redacted], al pago de la suma de Cinco Millones de Pesos Dominicanos (RD$5,000,000.00) a favor y provecho de la parte demandante [redacted], como justa reparación de los daños y perjuicios materiales y económicos, ocasionados a consecuencia de las acciones cometidas por este, a consecuencia de la ocupación ilegitima del inmueble; SEXTO: Condenar al señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando la distracción de las mismas a favor de la [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad". Tercero: Que se nos otorgue un plazo de quince (15) días laborables para depositar escrito ampliatorio de nuestras conclusiones". (Sic)

Decidiendo la jueza por sentencia in voce:

Primero: El tribunal se reserva el fallo del defecto que ha solicitado la parte demandante para ser decidido conjuntamente con el fondo. Otorga un plazo de quince (15) días laborables a la parte demandante para depositar escrito justificativo de sus conclusiones, plazo este que inicia a computarse a partir del martes quince (15) de septiembre del año 2026; una vez vencido este plazo el expediente queda en estado de fallo; Segundo: Reserva las costas para que sigan la suerte de lo principal".

PRUEBAS APORTADAS
Demandante:

Original del acto núm. 550/2026, de fecha primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la cámara civil, comercial y de Trabajo del Juzgado de primera Instancia del Distrito Judicial de María [redacted], contentivo de intimación y puesta en Mora para desocupar Vivienda.

Original del acto núm. 816/2026, de fecha veinte (20) de agosto de dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la cámara civil, comercial y de Trabajo del Juzgado de primera Instancia del Distrito Judicial de María [redacted], contentivo de Demanda en Rescisión de Contrato Verbal de alquiler por Falta de Pago, vencimiento de contrato y Alquileres Vencidos y no pagado, cobro de peso y Desalojo.

Copia de Certificado de título (duplicado del dueño), correspondiente al inmueble identificado con la designación catastral núm. [redacted]21, con una extensión superficial de 110.87 metros cuadrados, amparado con la matricula núm. [redacted], a nombre del señor [redacted] y taciana [redacted].

Acto de apoderamiento de abogado cuota litis y poder de representación de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veintiséis.

Fotocopia de la cédula de identidad y electoral del señor [redacted].

PONDERACIÓN DEL CASO:

1.- Este tribunal ha sido apoderado de una demanda en Rescisión de Contrato Verbal de alquiler por Falta de Pago, vencimiento de contrato y Alquileres Vencidos y no pagado, cobro de peso y Desalojo, interpuesta por el señor [redacted], en contra del señor [redacted], mediante el acto número 816/2026, de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), del ministerial [redacted], alguacil de estrado de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de María [redacted], asunto para el cual este tribunal resulta competente en virtud del artículo 28 de la Ley 85-25 de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios.

2.- Este tribunal es competente para conocer el asunto de que ha resultado apoderado en virtud del artículo 1, párrafo II del Código de Procedimiento Civil dominicano, y el artículo 28 de la Ley 85-25 de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios, por tratarse de un inmueble destinado a la vivienda.

3.- De acuerdo al artículo 14 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos, así como, las disposiciones del artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y los artículos 68 y 69 de nuestra Constitución, que instituyen la tutela judicial y el debido proceso de ley, los cuales prevén como parte de estas garantías procesales la observación de los procedimientos establecidos por la Ley con el objetivo de garantizar la celebración de un juicio imparcial y el ejercicio del derecho de defensa para garantizar la igualdad; es compromiso de todo juez, en su condición de garante constitucional velar por el cumplimiento y pleno ejercicio de las garantías acordadas por el orden normativo.

4.- Los preceptos anteriores implican la protección absoluta, aun de oficio, de todos los derechos y garantías consagrados en el bloque constitucional. Es así, que el juzgador está en la obligación de realizar un examen minucioso de todas las pretensiones sometidas a su consideración, para darle contenido esencial al derecho de ser oído, así como el examen de la regularidad de los medios empleados para la interposición de la demandada, pero también la regularidad de las condiciones legales para su admisibilidad, estas últimas siempre que se pudieren ponderar de oficio. En la especie, la parte demandada no ha comparecido, por lo que se impone analizar la convocatoria realizada y con ello determinar si el mismo incurrió en el defecto solicitado.

Sobre el defecto

5.- La parte demandante ha solicitado que se pronuncie el defecto en contra de la parte demandada, por esta no haber comparecido a la audiencia celebrada en fecha catorce (14) de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), no obstante citación legal. Pedimento que nos remite a la verificación del medio a través del cual la contraparte fue convocada a audiencia.

6.- En ese orden de ideas, examinamos que la demanda objeto de análisis fue notificada mediante el acto no. 816/2026 (ver considerando núm. 1), a través del cual la parte demandante encausó de manera debida a su adversaria, para la primera audiencia celebrada ante este tribunal, que fue en fecha catorce (14) de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), Por tanto, el tribunal ha verificado que su falta de comparecencia al proceso no obedece a alguna inobservancia que vulnere el derecho de defensa, de ahí que en consonancia con lo dispuesto en los artículos 149 y 150 del Código de Procedimiento Civil, procede pronunciar el defecto en contra de [redacted] (demandado), por falta de comparecer, tal y como se hará constar en el dispositivo de la decisión.

Examen al fondo de la demanda

7.- La parte demandante solicita al tribunal rescindir el contrato del alquiler intervenido entre la demandante y la demandada, que se condene al pago de los meses adeudados y que se ordene el desalojo, alegando en sustento de sus pretensiones, en síntesis, lo siguiente: "a) Que entre el demandante y el demandado existe un contrato verbal de alquiler, conforme el cual el inquilino se comprometía a pagar la suma de veinte mil pesos dominicanos (RD$20,000.00) mensualmente; b) Que la demandada adeuda 43 meses, por lo cual se realizó requerimiento de pago y no ha sido realizado".

8.- Tanto la jurisprudencia como la doctrina han sido claras al establecer que para lanzar con éxito una demanda en cobro de alquileres atrasados, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago, la parte demandante debe instrumentar su caso de manera tal que pueda probar ante el Juzgado de Paz apoderado las siguientes cuestiones: a) Que exista un contrato válido entre las partes, ya sea verbal o escrito; b) Que la persona demandada haya sido intimada para efectuar los pagos adeudados; y, c) Que no obstante la intimación o exigibilidad de la obligación, el deudor (inquilino) no haya cumplido con la misma[1].

9.- De conformidad con el artículo 30 de la Ley 85-25 de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios, "Intimación previa. 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. Párrafo I.- Vencido el plazo otorgado sin que la parte intimada haya obtemperado al requerimiento realizado, la parte intimante solicitará al juzgado de paz la fijación del día y la hora para conocer de la demanda, la cual será fijada en un plazo no [redacted] días calendario a partir de la solicitud. La parte intimante o requirente notificará mediante el ministerio de alguacil a la contraparte, debiendo mediar un plazo no menor de tres días ni mayor de cinco días calendarios entre la fecha de notificación y la fecha de celebración de la audiencia. Párrafo II.- Cuando la demanda derivada del contrato de alquiler de vivienda sea por falta de pago, el procedimiento a seguir por el tribunal será de carácter sumario y se decidirá

[1] Escuela Nacional de la Judicatura (2019). Biblioteca Básica del Juez de Paz, tomo III, pág. 178

en no más de dos audiencias salvo que, en el proceso de conocimiento de la demanda, el juez determine la necesidad de celebrar una tercera audiencia". (Subrayado nuestro)

10.- Como se observa, la nueva legislación que regula los alquileres de bienes inmuebles en la República Dominicana, prevé que previo a incoar una demanda relacionada con el alquiler de un bien inmueble de vivienda – *para el caso de la competencia del Juzgado de Paz* – se debe intimar a la persona que deba cumplir la obligación a que la efectúe en un plazo no mayor de 10 días calendario y es vencido este plazo que la parte que se considere afectada puede solicitar ante el tribunal la fijación de audiencia. Aspecto que ha sido cumplido por la parte demandante, conforme consta en acto núm. 550/2026, de fecha uno (01) de junio de dos mil veintiséis (2026), por lo que procede conocer el fondo de la presente demanda.

11.- Al tenor de lo dispuesto en el artículo 1315 del Código Civil todo aquel que alega un hecho en justicia debe probarlo, lo que refrenda la jurisprudencia al disponer que las partes tienen la obligación de aportar las pruebas de sus derechos en base a los procedimientos y parámetros contemplados en la ley[2]. En cumplimiento de tal mandato, la parte demandante para probar la existencia de un contrato, entre éste y el señor [redacted], ha aportado un Certificado de Título, matrícula núm. [redacted] a nombre de [redacted] y Taciana [redacted] con este elemento se comprueba que el derecho de propiedad sobre el inmueble descrito recae sobre estos, pues de conformidad con el artículo 91 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, el Certificado de Título es el documento oficial que acredita la existencia y titularidad de un derecho real.

12- Ahora bien, hemos de distinguir la calidad de propietario y la calidad de alquilador para poder demandar en justicia, pues en los casos relativos a alquileres no necesariamente quien alquila es el propietario y aún en este último caso tendría la aptitud para demandar en justicia, pues no podría el inquilino desconocer el contrato con aquel con quien pactó, siempre que mediara autorización a esos fines del verdadero propietario. En ese sentido se ha referido nuestra Suprema Corte de Justicia, al disponer que el cobro de alquileres vencidos y desalojo es una acción personal donde la calidad para accionar se puede verificar, en principio, probando la obligación subsistente entre las partes a través de la existencia de un contrato de alquiler (Sentencia núm. 0121/2020, del 29 de enero de 2020, Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia). Así, la calidad de propietario la posee el titular del derecho y de todas las prerrogativas relativas a él, en tanto que, la calidad de alquilador, la tiene aquel que suscribe el contrato de alquiler, conjuntamente con el inquilino.

12.- Es evidente que en los procesos relativos a demanda en rescisión de contrato de alquiler por falta de pago, más que probar la titularidad del derecho de propiedad, en principio, el demandante lo que debe es sustentar la existencia de un contrato de alquiler (verbal o escrito) y que este formó parte de ese concierto de voluntades, en la forma en que lo haría el propietario, si no lo fuere. En la

[2] B. J. 1043, págs. 53-59

especie, la parte demandante no ha presentado pruebas al tribunal de la existencia de un contrato entre este y la parte demandada.

13.- Así las cosas, no pudiéndose verificar la existencia del contrato verbal establecido, requisito sine quanom para la ponderación formal de una demanda como la que en este momento ocupa nuestra atención; como tribunal estimamos pertinente rechazar la demanda en cobro de alquileres vencidos y no pagados, resciliación de contrato de alquiler y solicitud de desalojo, intentada por [redacted], en contra de [redacted] , tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la decisión.

En cuanto a los pedimentos accesorios

19.- Tras haber rechazado el pedimento principal, móvil de la presente acción, no procede analizar las solicitudes accesorias realizadas por la parte demandante.

Costas procesales

20.- A la luz del artículo 130 del Código de Procedimiento Civil, toda parte que sucumbe en justicia será condenada al pago de las costas y en mérito de ello procede condenar a la parte demandante al pago de las mismas, sin distracción, por ser un proceso instruido en defecto.

Notificación a las partes

21.- Corresponde que el tribunal comisione un alguacil a fin de que notifique la sentencia por lo dispuesto en el artículo 156 del Código de Procedimiento Civil, conforme al cual toda sentencia dictada en defecto, lo mismo que toda sentencia reputada contradictoria por aplicación de la ley, será notificada por un alguacil comisionado a este efecto. En tal sentido, procede comisionar a la ministerial [redacted] estrado del Juzgado de Paz de Nagua, para que proceda a la notificación de la presente decisión.

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:

FALLA

PRIMERO: Pronuncia el defecto por falta de comparecer, en contra de la parte demandada de este proceso, [redacted], por no haber comparecido, no obstante citación legal a través del acto núm. 81/62026, de fecha veinte (20) de julio de dos mil veintiséis (2026), de la ministerial [redacted], Alguacil de Estrados del Juzgado de l Cámara Civil y Comercial de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia, Distrito Judicial de María [redacted], a la

audiencia celebrada en fecha veinte (20) de agosto del año dos mil veintiséis (2026) ante este tribunal.

SEGUNDO: Rechaza en todas sus partes la demanda en rescisión de contrato de inquilinato, pago de alquileres vencidos y desalojo, intentada por [redacted] a través de sus abogados apoderada [redacted], mediante el acto descrito en el apartado anterior, en contra de [redacted], por las consideraciones expuestas en el cuerpo de la presente decisión.

TERCERO: Condena al señor [redacted] al pago de las costas del procedimiento, sin distracción, por tratarse de un proceso instruido en defecto.

CUARTO: Comisiona a [redacted], alguacil de estrado del Juzgado de Paz de Nagua, para que proceda a la notificación de la presente sentencia.

Nuestra sentencia así se pronuncia, ordena y firma:

La presente decisión fue firmada digitalmente por la magistrada [redacted],, jueza en funciones del Juzgado de Paz de Nagua, del Distrito Judicial de María [redacted] y por [redacted], secretaria titular del Juzgado de Paz del municipio de Nagua.

Certifico y doy fe que la presente acta ha sido firmada digitalmente por la jueza y la secretaria que figuran en la estampa.

IRR/Icv/Sat

- Fin del documento -