República Dominicana
PODER JUDICIAL
Juzgado de Paz Ordinario del Municipio Santo Domingo Oeste
Distrito Judicial de Santo Domingo

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Sentencia civil núm. 559-2026-SSEN-00845 Expediente núm. 2
Número de solicitud: 2025-R0954702

En el municipio de Santo Domingo Oeste, Distrito Judicial de Santo Domingo, provincia Santo Domingo, República Dominicana, hoy a los quince (15) día del mes de octubre del año dos mil veintiséis (2026); año ciento ochenta y tres (183) de la Independencia Nacional y ciento sesenta y cuatro (164) de la Restauración de la República.

El Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Santo Domingo Oeste, Distrito Judicial de Santo Domingo, sito en la segunda planta del edificio marcado con el número 52 de la Av. Las Palmas, Esq. , provincia Santo Domingo, presidido por la magistrada , Jueza Suplente, quien dicta esta sentencia en sus atribuciones civiles y en audiencia pública, constituida por la infrascrita secretaria , y el alguacil de estrados .

Con motivo de la Demanda en Rescisión de Contrato de Alquiler, Cobro de Alquileres Vencidos y No Pagados y Desalojo, intentada por el señor , dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. , domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Municipio Oeste; quien tiene como abogado apoderados especiales a los Licdos. y , abogados de los Tribunales de la República, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. y , respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Primera No.153 Libertador de Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, teléfonos: y ; quien se constituye en parte demandante en el presente proceso.

En contra del señor (inquilino), quien no compareció ni de manera personal ni representada por abogado, no obstante estar debidamente citada y emplazada para comparecer en manos de *quien dijo ser su persona,* a la señora (Fiadora Solidaria), quien no compareció ni de manera personal ni representada por abogado, no obstante estar debidamente citada y emplazada para comparecer en manos de *quien dijo ser su persona* mediante el acto de demanda marcado con el No. 2545/2026, de fecha 20 de julio del año 2026, instrumentado por el ministerial alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; figurando como domicilio del inmueble, conforme al contrato de alquiler, *;* en lo adelante parte demandada.

Con respecto a esta demanda se conoció una única audiencia, en fecha veintiocho (28) de julio del año dos mil veintiséis (2026), según se detalla en el historial procesal.

CRONOLOGÍA DEL PROCESO

- En fecha 23 de julio del año 2026, mediante instancia la parte demandante solicito la fijación de audiencia; la cual fue fijada para el día 28 de julio del año 2026, a las 9:00 hora de la mañana.

- Que en fecha 28 de julio del año 2026, fecha en la cual asistió la parte demandante, procediendo, previa motivación oral, a concluir tal como se hará constar en otra parte de esta sentencia.

- En el curso de la instrucción, la parte demandante realizó en fecha 31 de julio del año 2026 el depósito del escrito ampliatorio de conclusiones.

PRETENSIONES DE LAS PARTES

Parte Demandante:

La parte demandante con motivo de sus pretensiones concluyó en audiencia ante este plenario de la siguiente manera: *"Primero: Que se declare el defecto en contra de las partes demandada por no comparecer no obstante citación legal acto en la intimación; Segundo: Que se acojan las conclusiones vertidas en el acto No. 2545/2026, de fecha 20 de julio del 2026, que se haga un desalojo en la calle juan pabló dúrate y condenar al demandado y condenar el pago de las costas Tercero: Que se nos otorgue un plazo de 05 días para depósito de documento y escruto ampliatorio".*

Mediante acto de demanda marcado con el No. 2545/2026, de fecha 20 de julio del año 2026, la parte demandante solicitó a este tribunal: *<u>Primero</u>: Declarar bueno y valido tanto en la forma como en el fondo, la presente Demanda En Rescisión De Contrato De Alquiler, Cobro De Alquileres Vencidos Y No Pagados y Desalojo; <u>Segundo</u>: Condenar al inquilino señor* [redacted] *y o SRA.* [redacted] *(Garante), al pago de la suma de, setenta y dos mil pesos (RD$72,000.00), más cuatro mil trescientos cincuentas pesos mensual (4,350.000RD$...) por cada cinco días de retardo en cada mes o fracción, para un total de (21,750$) Veintiún Mil Setecientos Cincuenta PESOS, sobre la base del cinco por ciento (5%) de recargo, totalizando la deuda a noventa y tres mil setecientos cincuenta mil pesos (RDS 93,7500) en principal y recargos. monedas de curso legal, más honorario profesionales más los que pudieran vencerse en el curso de la presente Demanda a favor del sr.* [redacted]*; <u>Tercero</u>:* declarar rescindido el contrato de inquilinato entre el sr. [redacted] y el señor [redacted]*; <u>Cuarto</u>: Ordena el desalojo inmediato del inquilino, así como también de cualquier otra persona que s e encuentre ocupando dicha casa bajo el título de que; <u>Quinto</u>: CONDENAR a el Inquilino el sr.* [redacted] *y Sra.* [redacted] *(Garante)., al pago de las Costas del provente procedimiento a favor los Lie.* [redacted] *Y Lic.* [redacted]*, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; <u>Sexto</u>:*

Ordenar la ejecución provisional y sin fianza de la Sentencia a intervenir, no obstante, cualquier recurso que se interponga contra la misma.

Y mediante escrito ampliatorio de conclusiones, depositado en fecha 31 de julio del año 2026, solicitó a este tribunal: *Primero: declarar bueno y valido tanto en la forma como en el fondo, la presente demanda en rescisión de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo. Segundo: condenar al Inquilino el Sr.* [redacted] *y la Sra.* [redacted] *, al pago de la suma de, setenta y dos mil pesos (RD$72,000.00), más cuatro mil trescientos cincuentas pesos mensual (RD$ 4,350.000) por cada cinco días de retardo en cada mes o fracción, para un total de (21,750$) Veintiún Mil Setecientos Cincuenta PESOS, sobre la base del cinco por ciento (5%) de recargo, totalizando la deuda a noventa y tres mil setecientos cincuenta mil pesos (RD$ 93,7500) en principal y recargos. monedas de curso legal, más honorario profesionales. más los que pudieran vencerse en el curso de la presente Demanda a favor del Sr.* [redacted] *. Tercero: declarar Rescindido el Contrato de Inquilinato entre el Sr.* [redacted] *y el señor: SR.* [redacted] *, Cuarto: ordenar el desalojo inmediato de la Inquilino, así como también de cualquier otra persona que se encuentre ocupando dicha casa bajo el título que sea. Quinto: Condenar a la Inquilino el Sr.* [redacted] *y la Sra.* [redacted] *, al pago de las Costas del provente procedimiento a favor los Lic.* [redacted] *Y Lic.* [redacted] *, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; más un Astreinte de cinco mil pesos (RD$5,000.00) diarios hasta que sea efectivo el desalojo. SEXTO: ORDENAR la ejecución provisional y sin fianza de la Sentencia a intervenir, no obstante, cualquier recurso que se interponga contra la misma.*

PRUEBAS APORTADAS

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

Parte Demandante:

Documentales:

- Acto Núm. 2545/2026, de fecha 20 de julio del año 2026, contentivo a la notificación de la demandan y a la intimación de pago, instrumentado por el ministerial [redacted] alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

- Contrato de alquiler de inmueble suscrito entre los inquilinos [redacted] (inquilino) y señora [redacted] (Fiadora Solidaria) y la propietaria [redacted], notariado por le Licdo. [redacted].

- Copia de la Certificación de Alquileres No. Pago, expedida el 23 de junio de 2026 por el Banco Agrícola de la República Dominicana, respecto a la [redacted].

- Fotocopia de la Cédula de Identidad y Electoral No. [redacted]1-7, a nombre de la demandante [redacted].

- Fotocopia de la Cédula de Identidad y Electoral No. [redacted], a nombre de la señora [redacted] (Fiadora Solidaria).

- Fotocopia de la Cédula de Identidad y Electoral No. [redacted], a nombre del señor [redacted] (inquilino).

PONDERACIÓN DEL CASO

Consideraciones o fundamentos de la Jueza sobre el caso y las normativas ponderadas para dictar la presente decisión judicial

Apoderamiento, Atribuciones y Competencia del Tribunal

1. Que este tribunal ha sido apoderado para el conocimiento de una Demanda en Rescisión de Contrato de Alquiler, Cobro de Alquileres Vencidos y No Pagados y Desalojo, intentada por El señor [redacted] (propietaria), en contra de los señores [redacted] (inquilino) y [redacted] (Fiadora Solidaria), interpuesta mediante el Acto No. 2545/2026, de fecha 20 de julio del año 2026, instrumentado por el ministerial [redacted] alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

2. Que de conformidad con las disposiciones de los artículos 28 y 29 de la Ley 85-25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios (Gaceta Oficial No. 11211, de fecha 15 de agosto de 2025), los Juzgados de Paz son los tribunales competentes de manera exclusiva e inderogable para conocer en primer grado de todas las demandas relativas a la rescisión o resolución de contratos de arrendamiento, cobro de alquileres y desahucio respecto de inmuebles destinados a vivienda ubicados dentro de su jurisdicción territorial.

3. Que, en la especie, al tratarse de una litis sobre un inmueble destinado a vivienda [redacted], este Juzgado de Paz de Santo Domingo Oeste resulta plenamente competente en la materia y en el territorio para conocer y fallar el presente asunto.

Pretensiones de las Partes y Deber Legal de Motivar

4. Que son pretensiones de la parte reclamante en esta acción judicial, de manera sucinta, las siguientes:

- Declarar la rescisión del contrato de alquiler existente entre la propietaria [redacted] y los inquilinos [redacted] (inquilino) y señora [redacted] (Fiadora Solidaria) respecto al inmueble [redacted].

- Condenar a los inquilinos [redacted] (inquilino) y señora [redacted] (Fiadora Solidaria) al pago de los alquileres vencidos y dejados de pagar a razón de catorce mil quinientos pesos mensuales (RD$14,500.00), abarcando la suma de cincuenta y ocho mil pesos dominicanos (RD$58,000.00) por concepto de cuatro meses adeudados desde el mes de febrero de 2026 hasta el mes de junio de 2026, más los valores que se continúen venciendo hasta la emisión de la sentencia, junto con moras e intereses legales.

- Ordenar el desalojo inmediato de la inquilina y de cualquier otra persona que se encuentre ocupando la vivienda.

- Fijar una astreinte por la suma de cinco mil pesos dominicanos (RD$5,000.00) por cada día de retardo en la entrega del inmueble, contados a partir de la notificación de la sentencia.

5. Que es un deber del juzgador estatuir sobre los pedimentos formales y de fondo, sea para acogerlos o rechazarlos, mediante un lenguaje técnico-jurídico claro y comprensible. En este sentido, el Código Modelo Iberoamericano de Ética Judicial señala en su Artículo 19: *"Motivar supone expresar, de manera ordenada y clara, razones jurídicamente válidas, aptas para justificar la decisión"*.

6. Asimismo, la Suprema Corte de Justicia ha sentado el criterio constante de que: *"Los jueces del fondo tienen la obligación legal no solo de transcribir en sus fallos las conclusiones explícitas y formales vertidas en estrados por las partes litigantes, sino de ponderarlas y contestarlas debidamente mediante una motivación suficiente y coherente"* (SCJ, 1ra Cámara, 21 de mayo de 2008, No. 8, [redacted]. 1170).

<u>En cuanto a la Forma, Tramitación Previa y Garantías Constitucionales</u>

7. Que previo al conocimiento del fondo del presente proceso, este tribunal comprueba que las partes involucradas han sido regular e instanciadas conforme a las garantías del debido proceso y la tutela judicial efectiva consagradas en el artículo 69 de la Constitución de la República Dominicana, así como en el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José) y el Artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.

8. Que, en ese mismo orden, la Ley 85-25 exige en su artículo 30 que las demandas basadas en la falta de pago de las mensualidades del alquiler sean precedidas de una intimación formal de pago otorgando al inquilino un plazo de diez (10) días calendario para regularizar su situación.

9. Que, de la verificación del expediente aportado por la parte demandante, se comprueba la existencia de la intimación de pago y puesta en mora contenida en el Acto No. 2545/2026, de fecha 20 de julio del año 2026, instrumentado por el ministerial [redacted], con lo cual se deja debidamente comprobado el cumplimiento irrestricto de la fase previa de aviso e intimación requerida por el marco normativo vigente, por lo que procede declarar la demanda buena y válida en cuanto a la forma.

En cuanto al Defecto

10. Que la demandada, señora [redacted], fue debidamente citada y emplazada para comparecer a la audiencia mediante el Acto No. 2545/2026, de fecha 20 de julio del año 2026, entregado *en manos de* [redacted] *quien dijo ser su persona y de la señora* [redacted] *quien dijo ser su persona;* y habiéndose comprobado su incomparecencia ni la representación por medio de abogado, no obstante estar debidamente citados, procede pronunciar el defecto en su contra por falta de comparecer.

En cuanto a la Valoración de las Pruebas, Rescisión Contractual y Fondo de la Demanda

11. Que los artículos 1101, 1102 y 1134 del Código Civil disponen que los contratos legalmente formados tienen fuerza de ley entre las partes (*pacta sunt servanda*). Asimismo, según lo dispuesto en el artículo 10 numeral 4, y artículo 24 numeral 1 de la Ley 85-25, la obligación esencial del inquilino consiste en efectuar el pago puntual del precio acordado por el arrendamiento en las fechas convenidas.

12. Que conforme al artículo 1315 del Código Civil sobre la carga de la prueba, el que reclama la ejecución de una obligación debe probarla; de ahí que la parte demandante aportó la Constancia de Contrato de Alquiler y la Certificación de Alquileres expedida por el Banco Agrícola de la República Dominicana, probando la existencia del vínculo obligacional y la fijación de la renta en la suma de catorce mil quinientos pesos mensuales (RD$14,500.00). Asimismo, presentó el estado de cuenta y las certificaciones correspondientes, comprobándose que la inquilina incurrió en falta de pago de los alquileres reclamados.

13. Que los documentos antes expuestos, al no haber sido redargüidos de falsedad ni impugnados por las partes demandada, hacen fe plena en justicia conforme a las reglas del derecho común sobre la prueba documental (Arts. 1317 y siguientes del Código Civil), mereciendo entera fe y eficacia probatoria para este tribunal.

14. Que en derecho rige la máxima *"Verba volant, scripta manent"* (las palabras vuelan, lo escrito permanece) y la soberana apreciación de las pruebas por los jueces de fondo (Cas. Civ. 16 de enero de 2002, [redacted]. 1094); y correspondiéndole a la demandada probar la liberación de su obligación, esta no presentó prueba alguna ante este tribunal que acredite el saldo de las mensualidades reclamadas, al haber incurrido en falta total de comparecencia y de aportación de elementos probatorios.

15. Que el no pago equivale a un incumplimiento contractual determinante que justifica la rescisión del contrato de arrendamiento conforme al artículo 24 numeral 1 de la Ley 85-25 y al artículo 1184 del Código Civil, procediendo la condena al pago de los alquileres vencidos y dejados de pagar por la suma reclamada de cincuenta y ocho mil pesos dominicanos (RD$58,000.00) correspondientes a cuatro meses adeudados desde el mes de (febrero de 2026 hasta el mes de junio de 2026), más los alquileres que se continúen venciendo a razón de catorce mil quinientos pesos mensuales (RD$14,500.00) hasta la entrega real y efectiva del inmueble, con sus intereses legales.

En cuanto a la Entrega del Inmueble y Desalojo

16. Que, como consecuencia inmediata de la rescisión del contrato de alquiler por falta de pago, procede ordenar la entrega del inmueble y el desalojo inmediato de los señores [redacted] (inquilino) y señora [redacted] (Fiadora Solidaria) y de cualquier otro ocupante que se encuentre en la vivienda litigiosa ubicada [redacted], debiendo ejecutarse el desalojo y el traslado de ajuares con estricta observancia del procedimiento previsto en el artículo 45 de la Ley 85-25.

En cuanto a las Pretensiones Accesorias

17. En cuanto a la solicitud de fijación de una astreinte formulada por la parte demandante, consistente en la suma de cinco mil pesos dominicanos (RD$5,000.00) diarios por cada día de retraso en la entrega del inmueble, este tribunal advierte que, si bien la astreinte constituye una medida conminatoria legítima para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de hacer, en la especie dicha pretensión este tribunal procede rechazarla, toda vez que la materialización del desalojo cuenta con los mecanismos y vías de apremio legales ordinarios que el propio ordenamiento procesal establece, resultando improcedente la imposición de una sanción pecuniaria conminatoria bajo estas circunstancias

En cuanto a la Ejecución Provisional

18. Que el artículo 34 de la Ley 85-25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios prevé expresamente de manera imperativa: *"La sentencia dictada en primer grado por el juez de paz o el juez de primera instancia, es ejecutoria no obstante cualquier recurso."*

19. Que, conforme a dicha norma legal imperativa de orden público, la ejecución provisional de la sentencia sobre la rescisión y desalojo opera de pleno derecho, debiendo este tribunal ordenar su ejecutoriedad no obstante cualquier recurso.

En cuanto a los Recursos

20. Que, en lo referente a las vías de recurso, la presente decisión es susceptible de los recursos legalmente establecidos, de conformidad con lo previsto en los artículos 35 y siguientes de la Ley 85-25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios.

En cuanto a las Costas del Procedimiento y Notificación

21. Que toda parte que sucumbe en justicia debe ser condenada al pago de las costas del procedimiento, de conformidad con las disposiciones del artículo 130 del Código de Procedimiento Civil, procediendo su distracción a favor de los Licenciados [redacted] y [redacted], abogados de la parte demandante, por haber afirmado estarlas avanzando en su totalidad conforme al artículo 133 del referido código.

22. Que en virtud de las disposiciones del artículo 156 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, procede comisionar al alguacil de estrados de este tribunal o de la jurisdicción para notificar la presente sentencia.

Aspectos procesales:

23. La presente sentencia es conforme a las prescripciones de la Ley núm. 339-22 sobre uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, y la Resolución núm. 748-2022 que aprueba el reglamento para aplicación de esta ley.

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: Pronuncia el DEFECTO en contra los señores [redacted] (inquilino) y señora [redacted] (Fiadora Solidaria), por no haber comparecido a la audiencia de fecha dos (02) de junio del año dos mil veintiséis (2026), no obstante haber sido legal y regularmente citada mediante el Acto No. 2545/2026, de fecha 20 de julio del año 2026, instrumentado por el ministerial [redacted] alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

Segundo: Declara buena y válida en cuanto a la forma la Demanda en Rescisión de Contrato de Alquiler, Cobro de Alquileres Vencidos y No Pagados y Desalojo, intentada por El señor [redacted] (propietaria) en contra de los señores [redacted] (inquilino) y señora [redacted] (Fiadora Solidaria), interpuesta mediante el referido acto, por haber cumplido con el procedimiento previo y los preceptos legales vigentes.

Tercero: En cuanto al fondo, ACOGE en parte la demanda interpuesta por El señor [redacted] (propietaria), en consecuencia:

- DECLARA LA RESCISIÓN del Contrato de Inquilinato Constancia de Contrato de Alquiler suscrito entre El señor [redacted] y los señores [redacted] (inquilino) y señora [redacted] (Fiadora Solidaria), respecto del inmueble [redacted], por falta de pago de los alquileres convenidos.

- CONDENA los señores [redacted] (inquilino) y señora [redacted] (Fiadora Solidaria), a pagar a favor de El señor [redacted] la suma de CIENCUENTA Y OCHO MIL PESOS DOMINICANOS (RD$58,000.00), por concepto de alquileres vencidos y no pagados correspondientes a cuatro (04) meses vencidos desde el mes de febrero de 2026 hasta el mes de junio de 2026, a razón de catorce mil quinientos pesos mensuales (RD$14,500.00), así como los alquileres que continúen venciendo hasta la entrega real y efectiva del inmueble, más las moras e intereses legales generados.

- RECHAZA la solicitud de fijación de astreinte formulada por la parte demandante, por resultar improcedente y carecer de objeto actual conforme a los motivos expuestos en la parte motivacional de esta decisión.

- ORDENA EL DESALOJO INMEDIATO de los señores [redacted] (inquilino) y señora [redacted] (Fiadora Solidaria) de la propiedad objeto del presente proceso, ubicada [redacted], así como de cualquier otra persona u ocupante que se encuentre a cualquier título en dicho inmueble, debiendo observarse para su ejecución el procedimiento previsto en el artículo 45 de la Ley 85-25.

Cuarto: Declara la presente sentencia ejecutoria provisionalmente, no obstante, cualquier recurso que se interponga contra la misma, en aplicación imperativa del artículo 34 de la Ley 85-25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios.

Quinto: Condena a las partes demandada, los señores [redacted] (inquilino) y señora [redacted] (Fiadora Solidaria), al pago de las costas judiciales del procedimiento,

ordenando su distracción en provecho de los Licenciados [redacted] y [redacted], abogados de la parte demandante, por haber afirmado estarlas avanzando en su totalidad conforme al artículo 133 del Código de Procedimiento Civil.

Sexto: Advierte a las partes que la presente decisión queda sujeta a los recursos y plazos previstos en las disposiciones de la Ley 85-25 sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios.

Séptimo: Comisiona al alguacil de estrados de este tribunal o de la jurisdicción para notificar la presente sentencia.

La presente sentencia fue revisada, aprobada y firmada por la vía electrónica hoy veintinueve (29) día del mes de octubre del año dos mil veintiséis (2026); por la magistrada [redacted], Jueza Suplente del Juzgado de Paz Ordinario del municipio Santo Domingo Oeste, Distrito Judicial de Santo Domingo y, la infrascrita secretaria [redacted].

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