

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRIA DE DERECHO CIVIL Y PROCEDIMIENTO CIVIL CONTEMPORANEO**



**INCIDENCIA DE LAS DEMANDAS EN DESALOJO POR FALTA DE PAGO EN EL  
JUZGADO DE PAZ DE LA PRIMERA CIRCUNSCRIPCION DEL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO, PERIODO FEBRERO 2012 - FEBRERO 2013**

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL  
TÍTULO DE MAGÍSTER EN EN DERECHO CIVIL Y PROCEDIMIENTO CIVIL CONTEMPORANEO

**POR**

**CINTHYA COLLADO  
JULIA VÁSQUEZ**

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
JUNIO, 2013

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRIA DE DERECHO CIVIL Y PROCEDIMIENTO CIVIL CONTEMPORANEO**

**INCIDENCIA DE LAS DEMANDAS EN DESALOJO POR FALTA DE PAGO EN EL  
JUZGADO DE PAZ DE LA PRIMERA CIRCUNSCRIPCION DEL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO, PERIODO FEBRERO 2012 - FEBRERO 2013**

LAS OPINIONES CONTENIDAS EN EL  
PRESENTE INFORME FINAL DE  
INVESTIGACIÓN SON DE EXCLUSIVA  
RESPONSABILIDAD DE SUS AUTORAS.  
LA UAPA COMO INSTITUCIÓN NO SE  
SOLIDARIZA NECESARIAMENTE CON  
LOS PLANTEAMIENTOS QUE AQUÍ  
APARECEN.

**POR**

**CINTHYA COLLADO**

MATRICULA 01-11-2031

**JULIA VASQUEZ**

MATRICULA 01-02-1440

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
JUNIO, 2013

## TABLA DE CONTENIDO

### AGRADECIMIENTOS

### COMPENDIO

xiii

### CAPÍTULO I. INTRODUCCION

<b>1.1 Antecedentes de la Investigación</b>	2
<b>1.2 Planteamiento del Problema</b>	3
<b>1.3 Formulación del Problema</b>	6
<b>1.3.1 Sistematización</b>	7
<b>1.4 Objetivos de la Investigación</b>	7
1.4.1 Objetivo General	7
1.4.2 Objetivos Específicos	8
<b>1.5 Justificación</b>	8
<b>1.6 Delimitación</b>	10
<b>1.7 Limitaciones</b>	10

### CAPÍTULO II. MARCO TEORICO

<b>2.1 Aspectos Generales de la Provincia de Santiago</b>	12
2.1.1 Aspectos Históricos	12
2.1.2 Comercio de Santiago	14
2.1.3 Aspectos Culturales	15
2.1.4 Aspectos Geográficos	16
2.1.5 División Política	17
<b>2.2 El Distrito Judicial de Santiago</b>	18
2.2.1 Composición del Distrito Judicial de Santiago	18
2.2.2 División del Juzgado de Primera Instancia	19
2.2.3 Composición del Juzgado de Paz	19
<b>2.3 Contrato de Inquilinato</b>	20
2.3.1 Origen y Evolución	21

2.3.2	Concepto de Contrato de Inquilinato	21
2.3.3	Base legal del Contrato de Inquilinato	21
2.3.4	Condiciones del Contrato de Inquilinato	22
2.3.5	Clasificación del Contrato de Alquiler	22
<b>2.4</b>	<b>Demanda en Desalojo</b>	<b>23</b>
2.4.1	Definición de la Demanda en Desalojo	23
2.4.2	Tipos de Demanda en Desalojo	24
2.4.2.1	Demanda en Desalojo por ante el Control de Alquileres	25
2.4.2.2	Demanda en Desalojo por ante el Juzgado de Paz	30
2.4.2.3	Demanda en Desalojo por ante el Abogado del Estado	31
2.4.3	Jurisdicción Competente de la Demanda en Desalojo por Falta de Pago	34
<b>2.5</b>	<b>Tratamiento Jurídico de la Demanda en Desalojo por Falta de Pago</b>	<b>36</b>
2.5.1	Procedimiento	36
2.5.2	Plazos de la Demanda en Desalojo por Falta de Pago	40
2.5.3	Factores que generan la Demanda en Desalojo por Falta de Pago	40
<b>2.6</b>	<b>Situaciones que se presentan en la Demanda en Desalojo por Falta de Pago</b>	<b>41</b>
 <b>CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO</b>		
3.1	Diseño, Tipo de Investigación y Método	44
3.1.1	Diseño	44
3.1.2	Tipo de Investigación	44
3.1.3	Método	45
3.2	Técnicas e Instrumentos	45
3.3	Universo y Muestra	45
3.4	Procedimiento para la Recolección de los Datos	46
3.5	Procedimiento para el Análisis de los Datos	47
3.6	Validez y Confiabilidad	48

## **CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

4.1 Resultados del Cuestionario Aplicado a los Abogados	50
4.2 Resultados de la Entrevista Dirigida al Juez	75
4.3 Resultados de la solicitud al Secretario Titular del Juzgado de Paz	77

## **CAPITULO V. DISCUSION DE LOS RESULTADOS**

5.1 Análisis de los resultados	79
--------------------------------	----

<b>CONCLUSIONES</b>	86
---------------------	----

<b>RECOMENDACIONES</b>	91
------------------------	----

<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	93
---------------------	----

<b>APENDICES</b>	96
------------------	----

## COMPENDIO

La presente investigación sobre la Incidencia de las Demandas de Desalojo por Falta de Pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013.

En los últimos tiempos Santiago de los Caballeros ha sufrido una profunda transformación en su estructura social. Las causas se deben a múltiples factores, como la paulatina urbanización, la naciente industrialización, las cuales conducen al nacimiento de una nueva clase obrera y personas que se ven en la obligación de trasladarse de otros pueblos y municipios. De la misma manera el déficit habitacional provocado por la carencia de recursos económicos para adquirir una vivienda propia, lo que trae consigo una gran incidencia de viviendas alquiladas en la ciudad. Consecuencia de esta transformación en la estructura de la sociedad santiaguera se ha incrementado el uso de las viviendas alquiladas y la realización de contratos de inquilinatos, produciendo esto un gran auge en la ciudad de las demandas de desalojo.

En consecuencia a la transformación en la estructura social de la ciudad de Santiago y al incremento del uso de viviendas alquiladas, ha provocado que el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, sea apoderado de una gran cantidad de demandas en desalojo por falta de pago incoadas por los propietarios, lo que trae como consecuencia un gran cúmulo de trabajo en dicho tribunal, provocando lentitud y atraso en el seguimiento y atención por parte del tribunal a estas demandas. De persistir esta situación del auge de las demandas en desalojo por falta de pago en el Municipio de Santiago y la vulneración de los derechos de las partes, se podrían generar grandes consecuencias, como son: gastos procesales en que incurre el demandante al introducir dicha demanda, el largo tiempo en la espera de una decisión judicial para la expulsión del inquilino, perturbaciones estas que traen consigo daños y perjuicios tanto al propietario como al inquilino, así como conflictos entre ellos por decisiones que afecten sus derechos, por lo que, de no erradicarse esta problemática, podrían surgir grandes enfrentamientos que pueden terminar en disputas entre las partes violentando así la paz social.

La provincia de Santiago se encuentra en el centro del país, fuera de las costas. Su posición geográfica ha contribuido a que su principal centro urbano es la ciudad de Santiago de los Caballeros, reconocida como la ciudad Corazón.

Santiago se encuentra limitada por los siguientes relieves, al norte se encuentra la Cordillera Septentrional que cruza todo el norte del país y además se encuentra el pico Diego de Ocampo, el cual es el pico más alto de ésta cordillera; al sur se encuentra la Cordillera Central; al oeste se encuentran unas pequeñas colinas que separan el Valle Occidental del Cibao con el Valle de la Vega Real.

Según Rivas, P. (2003), “El contrato de alquiler o arrendamiento es aquel en virtud del cual una persona se compromete a dar a otra el goce y uso de un inmueble, durante un tiempo determinado y por un precio convenido. En la práctica ese concepto genérico se aplica a todo aquello que implique el alquiler de un inmueble o inmuebles”. (p.2). Otra acepción muy parecida sería: El arrendamiento o locación es un contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa mediante un precio proporcional al tiempo.

El contrato de locación está reglamentado por las disposiciones contenidas en los artículos del 1708 al 1762 del Código Civil dominicano, pero por mandato del artículo 1134 del mismo Código, las partes pueden acordar cláusulas y situaciones distintas a las contenidas en los artículos antes mencionados, bajo la condición de que no sean violatorias al orden público y las buenas costumbres.

En cuanto a la definición pura y simple de la demanda en desalojo, Potentini, S. (2003) la describe como “el desahucio del inquilino o arrendatario por falta de pago, expiración de término, alteración del destino de la casa arrendada, expropiación forzosa, necesidad de ocupar el inmueble el propietario u otras de causas legales o convencionales que autoricen a desalojar o a expulsar al arrendatario rústico o urbano”. (p. 2)

El desalojo por ante el Control de Casas, Alquileres y Desahucios, está reglamentado por el Decreto Número 4807 sobre Control de Alquileres y Desahucio, de fecha 16 de mayo del año 1959. El desahucio es la acción en virtud del cual una de las partes, mediante aviso previo a la otra y sin alegar causa, ejerce el derecho de poner término a un contrato por tiempo indefinido.

“El desalojo por falta de pago de alquileres vencidos es un procedimiento establecido a favor de los propietarios de inmuebles alquilados, cuyos inquilinos han cesado los pagos convenidos por concepto de inquilinato. Se contrapone al desalojo por ante la Oficina de Control de Alquileres y Desahucios, pues ese último procedimiento no exige que el inquilino haya dejado de pagar el alquiler, sino que los propietarios lo incoan alegando necesidad de residir en la vivienda durante un tiempo determinado”. (Potentini, S. (2003, p. 5). La demanda en desalojo por falta de pago se plantea por ante el Juzgado de Paz, tribunal competente, como desalojo, rescisión de contrato de inquilinato y cobro de pesos, y accesoriamente puede dar cabida a la representación en daños y perjuicios.

El desalojo por falta de pago sigue siendo de la competencia del Juzgado de Paz, que conoce con cargo de apelación por cualquier cuantía a que se eleve la demanda, de las acciones siguientes: pago de alquileres o arrendamientos, desahucios, demandas sobre rescisión de contratos de arrendamiento fundados exclusivamente en la falta de pago de alquileres o arrendamientos vencidos; lanzamiento de lugares (desalojo) y las demandas sobre validez y en nulidad de embargos bienes que guarnecen en lugares alquilados.

La jurisdicción competente será el Juzgado de Paz de la jurisdicción donde se encuentra el inmueble que va a ser desalojado. Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana “sentencia número 4, de fecha 7 de febrero de 1996, demanda intentada por el propietario contra el inquilino sobre la base de que aquel viviría la casa personalmente, ilustra muy bien en torno a la competencia del Juzgado de Paz y el Tribunal de Primera Instancia en materia de desalojo”.



La demanda en desalojo por falta de pago se lleva a cabo por ante el Juzgado de Paz, jurisdicción competente siempre que no exista contestación sobre el contrato. Si ocurren contestaciones al contrato de inquilinato, el Juzgado de Paz queda desapoderado inmediatamente, y debe remitir las partes por ante el Tribunal de Primera Instancia.

El Juzgado de Paz de ninguna manera puede conocer las demandas en desalojo fundadas en otros motivos expuestos en el Artículo 3 del Decreto No.4807. Sin embargo, cabe mencionar que este artículo omite pronunciarse sobre las disposiciones del artículo 1737 del Código Civil, en el sentido de que el término del contrato hace innecesario el desalojo. Artículo 1737 “El arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se hizo por escrito, sin haber necesidad de notificar el desahucio”. Por esta razón, el término del contrato no está considerado como causa de desalojo. Código Civil, (2006). Esta demanda se introduce como Demanda en Cobro de Pesos por Falta de Pago de los Alquileres Vencidos, Rescisión de Contrato de Inquilinato y Desalojo. Puede incluir, de forma accesoria, daños y perjuicios.

El proceso metodológico de este estudio contempla que su diseño es no experimental. Esta investigación es de tipo documental, de campo y descriptiva. En este estudio se aplicó el método deductivo, porque el mismo parte de lo general para llegar a lo particular. La técnica utilizada fue la encuesta, la cual busca conocer los fenómenos estudiados a través de la aplicación de un cuestionario.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Mediante el primer objetivo, se ha podido, determinar la cantidad de demandas en desalojo por falta de pago que se presentaron en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013. Obteniéndose como resultado que en el período determinado en dicho Tribunal fueron recibidas 111 demandas de las cuales 97 solo fueron acogidas hasta el momento.

Mediante el segundo objetivo se pudo determinar el tratamiento jurídico que se le da a la demanda en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013.

En este sentido, el 63% de los abogados encuestados siempre cumplen con sus atribuciones en la presentación de la demanda en desalojo por falta de pago. El 29% dicen que toman en cuenta el contrato de alquiler para iniciar una demanda en desalojo por falta de pago, el 26% dice que la Certificación de Depósito y Certificación de No-Depósito respectivamente, 11% todas las opciones dadas como alternativas, el 5% el Título de propiedad y el 2% el cintillo catastral. Asimismo el 61% de los abogados encuestados siempre han cumplido con los plazos establecidos, cuando interponen demandas de desalojo por falta de pago y el 39% dice que casi siempre. El 86% de los abogados encuestados y el Juez expresan que el Código de Procedimiento Civil es el que regula el proceso en la demanda en desalojo por falta de pago y el 14% dice que es el Código Civil.

De su lado, el Juez expresa que las medidas que asume en el proceso de la demanda en desalojo por falta de pago, son las establecidas por la ley para el manejo de las mismas. Asimismo expresa que, los documentos requeridos en la demanda en desalojo por falta de pago, son: el contrato de alquiler, el título de propiedad, el cintillo catastral, el pago de impuesto a la vivienda suntuaria, la certificación de depósito y la certificación de no-depósito.

Mediante el tercer objetivo se pudo Identificar las situaciones que se presentan en las demandas en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013, en este sentido los datos obtenidos reflejan que según el parecer del Juez, y el 70% de los abogados, la crisis económica es la mayor de las dificultades que están asociadas a la falta de pago por parte del inquilino del inmueble alquilado.

Mediante el cuarto objetivo, se han determinado los efectos que surten las demandas en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013. En este sentido, el 100% de los abogados y el Juez aseguran que la presentación de la demanda en desalojo por falta de pago provoca consecuencias jurídicas a las partes involucradas en el proceso, expresando que el desalojo es el mayor efecto jurídico de la demanda en desalojo por falta de pago.

Según el 85% de los encuestados expresa que siempre en una demanda en desalojo por falta de pago se incurre en gastos legales y el 15% dice que casi siempre. Asimismo el 61% de los abogados encuestados piensan que el desalojo del inquilino es la principal consecuencia de la demanda en desalojo por falta de pago, el 48% dice que es el cobro de los alquileres vencidos y el 15% que es el tiempo de espera para el fallo.

Mediante el quinto objetivo específico, se ha determinado el conocimiento que poseen los actores judiciales sobre el procedimiento de las demandas en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013. En este sentido, el 64% de los abogados encuestados dice que los propietarios de viviendas alquiladas o sus representantes si tienen conocimiento sobre los procesos para conseguir el pago de los alquileres vencidos y el 36% dice que no. Asimismo, el 75% de los abogados encuestados dicen que los inquilinos no tienen conocimiento sobre los derechos que le asigna la ley en materia de alquiler y el 25% dice que sí. De su lado, el Juez considera que los propietarios de viviendas alquiladas o sus representantes si tienen conocimiento sobre los procesos para conseguir el pago de los alquileres vencidos. De igual manera los inquilinos si tienen conocimiento sobre los derechos que le asigna la ley en materia de alquiler.

## CONCLUSIONES

Después de haber analizado cuidadosamente los datos arrojados por la investigación, se puede establecer que se han logrado los objetivos de la misma y se ha llegado a las siguientes conclusiones:

En cuanto al objetivo No.1: **Determinar la cantidad de demandas en desalojo por falta de pago que se presentaron en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013.** Obteniéndose como resultado que han sido 111 demandas recibidas, de las cuales 97 han sido acogidas hasta el momento, en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013. Así mismo se determinó que el 100% de los abogados en dicho período han presentado demandas en desalojo por falta de pago.

En cuanto al objetivo No.2: **Determinar el tratamiento jurídico que se le da a la demanda en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013.**

En este sentido, el 63% de los abogados encuestados siempre cumplen con el procedimiento en la presentación de la demanda en desalojo por falta de pago. El 29% dicen que toman en cuenta el contrato de alquiler para iniciar una demanda en desalojo por falta de pago, el 26% dice que la Certificación de Depósito y Certificación de No-Depósito respectivamente, 11% todas las opciones dadas como alternativas, el 5% el Título de propiedad y el 2% el cintillo catastral.

Asimismo el 61% de los abogados encuestados siempre han cumplido con los plazos establecidos, cuando interponen demandas de desalojo por falta de pago y el 39% dice que casi siempre. El 86% de los abogados encuestados y el Juez expresan que el Código de Procedimiento Civil es el que regula el proceso en la demanda en desalojo por falta de pago y el 14% dice que es el Código Civil. De su lado, el Juez expresa que las medidas que asume en el proceso de la demanda en desalojo por falta de pago, son las establecidas por la ley para el manejo de las mismas.

Asimismo expresa que, los documentos requeridos en la demanda en desalojo por falta de pago, son: el contrato de alquiler, el título de propiedad, el cintillo catastral, el pago de impuesto a la vivienda suntuaria, la certificación de depósito y la certificación de no-depósito. También expresa que no hay plazos fijos dentro del procedimiento de la demanda en desalojo por falta de pago, expresando que casi siempre las partes cumplen los plazos establecidos

En cuanto al objetivo No.3: **Identificar las situaciones que se presentan en las demandas en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013**, en este sentido los datos obtenidos reflejan que según el parecer del Juez, y el 70% de los abogados, la crisis económica es la mayor de las dificultades que están asociadas a la falta de pago por parte del inquilino del inmueble alquilado. Asimismo, consideran que las perturbaciones económicas influyen para que el propietario interponga demanda en desalojo por falta de pago.

Asimismo el 52% de los abogados encuestados piensa que por el documento ser falso es una situación que entiende que el abogado contrario puede alegar la nulidad de los documentos depositados, el 36% dice que por no haber presentado alguno de los documentos requeridos y el 13% dice que es por no existir el documento. El 61% de los abogados encuestados dicen que la falta de calidad es la razón por la cual el abogado contrario puede atacar la admisibilidad de la demanda y el 39% dice que por no existir el contrato de alquiler.

En cuanto al objetivo No.4: **Determinar los efectos que surten las demandas en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013**. En este sentido, el 100% de los abogados y el Juez aseguran que la presentación de la demanda en desalojo por falta de pago provoca consecuencias jurídicas a las partes involucradas en el proceso, expresando que el desalojo es el mayor efecto jurídico de la demanda en desalojo por falta de pago.

Según el 85% de los encuestados expresa que siempre en una demanda en desalojo por falta de pago se incurre en gastos legales y el 15% dice que casi siempre. Asimismo el 61% de los abogados encuestados piensan que el desalojo del inquilino es la principal consecuencia de la demanda en desalojo por falta de pago, el 48% dice que es el cobro de los alquileres vencidos y el 15% que es el tiempo de espera para el fallo.

En cuanto al objetivo No.5: **Se ha determinado el conocimiento que poseen los actores judiciales sobre el procedimiento de las demandas en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Juzgado de Paz del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013.**

En este sentido, el 64% de los abogados encuestados dice que los propietarios de viviendas alquiladas o sus representantes si tienen conocimiento sobre los procesos para conseguir el pago de los alquileres vencidos y el 36% dice que no. Asimismo, el 75% de los abogados encuestados dicen que los inquilinos no tienen conocimiento sobre los derechos que le asigna la ley en materia de alquiler y el 25% dice que sí. De su lado, el Juez considera que los propietarios de viviendas alquiladas o sus representantes si tienen conocimiento sobre los procesos para conseguir el pago de los alquileres vencidos. De igual los inquilinos si tienen conocimiento sobre los derechos que le asigna la ley en materia de alquiler.

El objetivo general del estudio fue: **Analizar la incidencia de las demandas en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013.**

En este sentido se afirma que ha sido alta la incidencia de las demandas en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período febrero 2012 – febrero 2013, ya que han sido 111 demandas recibidas, de las cuales 97 han sido acogidas hasta el momento, cuyas demandas, de ser acogidas traen como principal efecto jurídico el desalojo del inquilino.

La investigación ha arrojado datos de suma importancia, como el hecho de que tanto los el juez como la mayoría de abogados consideran que los actores judiciales tienen conocimiento sobre el procedimiento de las demandas en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Juzgado de Paz del Municipio de Santiago.

Además, se ha determinado que en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Juzgado de Paz del Municipio de Santiago, el tratamiento jurídico dado a las demandas de desalojo por falta de pago, es llevado según lo establecido en la ley, conforme al Código de Procedimiento Civil. Dichas demandas tienen incidencias en las partes involucradas en el proceso, destacándose que las principales se refieren al aspecto económico, por los gastos que se incurre en las mismas.

## BIBLIOGRAFIA

- Calderón, A (2009) La demanda en Desalojo en la República Dominicana. Memoria Final Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.
- Castellanos, V. J. (1990). Manual para Jueces de Paz. Suprema Corte de Justicia. Primera edición.
- De la Rosa Hernández, A. y Álvarez Playero, C. (2008). “Los Desalojos llevados a cabo por ante el Abogado del Estado del Departamento Norte de Santiago, en el periodo 2007-2008”. Tesis de grado. Santiago del os Caballeros: UTESA.
- Fisher, L. y Navarro, P. (1997). Metodología de la Investigación. México: Prentice-Hall.
- Franco, R. (1997) El Contrato de Alquiler. Santo Domingo. R.D.
- Gómez, M. (1924-1948). Repertorio Alfabético de Jurisprudência Dominicana. Dos Tomos Santo Domingo. Rep. Dom.
- Hernández, R., Fernández, C. y Batista, P. (2003). Metodología de la Investigación. México, D.F.: McGraw-Hill, Litografía Ingramex,
- Leon, H. y Mozeaud, J. (1998) Tratado Teórico y Práctico de Responsabilidad Civil. Tomo II Vol. II. Ediciones Jurídicas Euro- América.
- Pérez A. (1998) Procedimiento Civil. Tomo III. Santo Domingo, Rep., Dom.
- Potentini, S. (2003) La Demanda en Desalojo. Gaceta Jurídica Virtual. Editorial Dalis.
- Procedimientos de Desalojo. Doctrina y Jurisprudencia. (2002). Tomo I y II. Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.



República Dominicana. (1959). Ley No.4807 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios.

República Dominicana. (2005). Ley No.108-05 sobre Registro Inmobiliario.

República Dominicana. (2007) Código Civil Santo Domingo. Editora Corripio.

Ripert G. y Planiol, M. (2001) Biblioteca Clásico del Derecho Civil. Vol. 8.

Rivas, P. (2003). El Contrato de Alquiler. Gaceta Jurídica Virtual. Editorial Dalis.

Tavárez, F. (1996) Elementos de Procedimientos Civil Dominicano. Tomo II y III. Santo Domingo República Dominicana.

Tejeda, D., Ruiz, V., Méndez, J., Galán, B. (2004, Octubre). Santiago. Fragmentos de Patria. Banreservas.

Thomas, R. (2009). Los Factores que Inciden en el Incremento de las Demandas en Desalojo por Falta de Pago en el Juzgado de Paz del Municipio de Gaspar Hernández en el período agosto 2008–julio 2009. Tesis de grado. Santiago del os Caballeros: UAPA

República Dominica Ley sobre depósito de Alquileres en el Banco Agrícola, No.4313, de 1955.