

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**



**ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL CONTEMPORÁNEO**

**INCIDENCIA DE LA DEMANDA EN DESALOJO POR FALTA DE PAGO EN EL
JUZGADO DE PAZ DE LA PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN DEL DISTRITO
JUDICIAL DE SANTIAGO, PERIODO 2015-2016**

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

POR:

MÁXIMO E. JIMÉNEZ MARTE

ADALGISA RODRÍGUEZ

ENEIDA E. JIMÉNEZ MARTE

ASESORA:

ELADIA RODRÍGUEZ, M.A.

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
Abril, 2016

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL CONTEMPORÁNEO**

**INCIDENCIA DE LA DEMANDA EN DESALOJO POR FALTA DE PAGO EN EL
JUZGADO DE PAZ DE LA PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN DEL DISTRITO
JUDICIAL DE SANTIAGO, PERIODO 2015-2016**

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

**MÁXIMO E. JIMÉNEZ MARTE
14-2534**

**ADALGISA RODRÍGUEZ
14-2985**

**ENEIDA E. JIMÉNEZ MARTE
14-2533**

**ASESORA:
ELADIA RODRÍGUEZ, M.A.**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
Abril, 2016**

**INCIDENCIA DE LA DEMANDA EN DESALOJO POR FALTA DE PAGO EN EL
JUZGADO DE PAZ DE LA PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN DEL DISTRITO
JUDICIAL DE SANTIAGO, PERIODO 2015-2016**

TABLA DE CONTENIDO

LISTA DE TABLAS	iv
LISTA DE GRAFICOS	vii
DEDICATORIA	x
AGRADECIMIENTOS	xiv
COMPENDIO	xviii

CAPÍTULO I. INTRODUCCION

1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	4
1.3 Formulación del Problema	6
1.3.1 Sistematización	6
1.4 Objetivos de la Investigación	7
1.4.1 Objetivo General	7
1.4.2 Objetivos Específicos	7
1.5 Justificación	7
1.6 Delimitación	8
1.7 Limitaciones	9

CAPÍTULO II. MARCO TEORICO

2.1 Marco Contextual	11
2.2 El Distrito Judicial de Santiago	13
2.2.1 Composición del Distrito Judicial de Santiago	13
2.2.2 División del Juzgado de Primera Instancia	13
2.2.3 Composición del Juzgado de Paz	14
2.3 Contrato de Arrendamiento	15
2.3.1 Origen y Evolución del Contrato de Arrendamiento	16
2.3.2 Concepto de Contrato de Arrendamiento	16
2.3.3 Base legal del Contrato de Arrendamiento	17
2.3.4 Condiciones del Contrato de Arrendamiento	17
2.3.5 Clasificación del Contrato de Arrendamiento	18
2.3.6 Elementos Característicos del Contrato de Arrendamiento	19
2.3.7 Obligación de las Partes en el Contrato de Arrendamiento	20
2.4 Demanda en Desalojo	24
2.4.1 Concepto de Desahucio	25
2.4.2 Definición de la Demanda en Desalojo	25
2.4.3 Tipos de Demanda en Desalojo	26
2.4.3.1 Demanda en Desalojo por Falta de Pago	27
2.4.3.2 Demanda en Desalojo por Causas Diferentes a la Falta de Pago	27
2.4.4 Jurisdicción Competente de la Demanda en Desalojo por Falta de Pago	32
2.5 Tratamiento Jurídico de la Demanda en Desalojo por Falta de Pago	32
2.5.1 Contenido de la Demanda	33
2.5.2 Procedimiento	35
2.5.3 Documentos que Sustentan la Demanda	36

2.5.4 Plazos de la Demanda en Desalojo por Falta de Pago	38
2.5.5 Factores que generan la Demanda en Desalojo por Falta de Pago	38
2.5.6 Eventualidades que pueden presentarse en este tipo de acción	39
2.5.7 Acciones a las que puede Acudir el Demandado como Medios de Defensa a esta Demanda	40

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método	42
3.1.1 Diseño	42
3.1.2 Tipo de Investigación	42
3.1.3 Método	43
3.2 Técnicas e Instrumentos	43
3.3 Población y Muestra	44
3.4 Procedimiento para la Recolección de los Datos	44
3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos	45
3.6 Validez y Confiabilidad	45

CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Presentación de los resultados del Objetivo 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 periodo enero 2015- enero 2016	48
4.2 Presentación de los resultados del Objetivo 2 : Verificar el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago.	50
4.3 Presentación de los resultados del Objetivo 3 : Determinar los incidentes 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.	57
4.4 Presentación de los resultados del Objetivo 4 : Verificar 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.	61
4.5 Resultados de la Entrevista Dirigida al Juez	67

CAPITULO V. ANALISIS Y DISCUSION DE LOS RESULTADOS

5.1 Análisis de los resultados	69
--------------------------------	----

CONCLUSIONES	74
RECOMENDACIONES	78
BIBLIOGRAFÍA	80
APENDICES	83

LISTADO DE TABLAS

Tabla No. 1. Participación de los abogados en procesos de demanda en desalojo por falta de pago	48
Tabla No. 2. Número de demandas de desalojo por falta de pago que ha presentado	49
Tabla No. 3. Nivel de cumplimiento de los plazos en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago	50
Tabla No. 4. Nivel de cumplimiento de los plazos para los aspectos introductorios en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago	51
Tabla No. 5. Nivel de cumplimiento de los plazos para la fijación de audiencia en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago	52
Tabla No. 6. Consideración de que si el Juez del Juzgado de Paz se apega al principio de plazo razonable para fallar la demanda de desalojo por falta de pago	53
Tabla No. 7. Nivel de cumplimiento de los plazos para la apelación en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago	54
Tabla No.8. Plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago	55
Tabla No. 9 Documentos que toma en cuenta para iniciar una demanda de desalojo por falta de pago	56
Tabla No. 10. Dificultades asociadas a la falta de pago por parte del inquilino del inmueble alquilado	57
Tabla No. 11. Perturbaciones que piensa se generan en el propietario que incoa la demanda en desalojo	58
Tabla No. 12. Situaciones que entiende que el abogado contrario puede alegar la nulidad de los documentos depositados	59

Tabla No. 13. Razones que puede el abogado contrario atacar la admisibilidad de la demanda	60
Tabla No. 14. La presentación de la demanda de desalojo por falta de pago provoca consecuencias jurídicas a las partes involucradas en el proceso	61
Tabla No. 15. El desalojo como efecto jurídico de la demanda de desalojo por falta de pago	62
Tabla No. 16. Cobro de los alquileres vencidos después del proceso de la demanda de desalojo por falta de pago	63
Tabla No. 17. Frecuencia en que se incurre en gastos legales en una demanda de desalojo por falta de pago	64
Tabla No. 18. Frecuencia que en los casos que ha llevado por ante este Juzgado, el juez ha tardado más del plazo estipulado para fallar	65
Tabla No.19. Principal consecuencia de la demanda en desalojo por falta de pago	66

LISTADO DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1. Participación de los abogados en procesos de demanda en desalojo por falta de pago	48
Gráfico No. 2. Número de demandas de desalojo por falta de pago que ha presentado	49
Gráfico No. 3. Nivel de cumplimiento de los plazos en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago	50
Gráfico No. 4. Nivel de cumplimiento de los plazos para los aspectos introductorios en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago	51
Gráfico No. 5. Nivel de cumplimiento de los plazos para la fijación de audiencia en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago	52
Gráfico No. 6. Consideración de que si el Juez del Juzgado de Paz se apega al principio de plazo razonable para fallar la demanda de desalojo por falta de pago	53
Gráfico No. 7. Nivel de cumplimiento de los plazos para la apelación en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago	54
Gráfico No.8. Plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago	55
Gráfico No. 9 Documentos que toma en cuenta para iniciar una demanda de desalojo por falta de pago	56
Gráfico No. 10. Dificultades asociadas a la falta de pago por parte del inquilino del inmueble alquilado	57
Gráfico No. 11. Perturbaciones que piensa se generan en el propietario que incoa la demanda en desalojo	58
Gráfico No. 12. Situaciones que entiende que el abogado contrario puede alegar la nulidad de los documentos depositados	59
Gráfico No. 13. Razones que puede el abogado contrario atacar la admisibilidad de la demanda	60

Gráfico No. 14. La presentación de la demanda de desalojo por falta de pago provoca consecuencias jurídicas a las partes involucradas en el proceso	61
Gráfico No. 15. El desalojo como efecto jurídico de la demanda de desalojo por falta de pago	62
Gráfico No. 16. Cobro de los alquileres vencidos después del proceso de la demanda de desalojo por falta de pago	63
Gráfico No. 17. Frecuencia en que se incurre en gastos legales en una demanda de desalojo por falta de pago	64
Gráfico No. 18. Frecuencia que en los casos que ha llevado por ante este Juzgado, el juez ha tardado más del plazo estipulado para fallar	65
Gráfico No.19. Principal consecuencia de la demanda en desalojo por falta de pago	66

COMPENDIO

La presente investigación pretende determinar las incidencias de las demandas en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el periodo enero 2015- enero 2016.

En el Municipio de Santiago, se han incrementado de manera considerable las demandas en desalojo, las cuales son de la competencia del Juzgado de Paz que conoce con cargo a la 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 los alquileres o arrendamientos vencidos; lanzamiento de lugares (desalojo) y las demandas sobre validez y en nulidad de embargo de bienes que guarnecen los lugares alquilados.

Este aumento considerable de demandas en desalojo por falta de pago en el Distrito Judicial de Santiago, muchas veces excede la capacidad de trabajo de los Juzgados de Paz, lo que provoca un gran cúmulo de procesos. Esta situación provoca que para la obtención de la decisión judicial ordenando la expulsión del inquilino los propietarios tengan que esperar un tiempo muy prolongado soportando grandes daños y perjuicios por dicha demora. La demanda en desalojo siempre que sea por falta de pago de los alquileres, deberá conocerse en el Juzgado de Paz. Por el contrario, cuando el desalojo se lleva por ante la Oficina de Control de Alquileres y Desahucios, motivado en el deseo del propietario de residir en la vivienda; o de repararla o modificarla, estos casos deben ventilarse por ante el Juzgado de Primera Instancia de la Jurisdicción donde se encuentra ubicado el inmueble.

Sin embargo, en el Distrito Judicial de Santiago, muchos abogados incurren en incoar acciones de manera errónea por desconocimiento de las competencias de los tribunales para conocer de las demanda en desalojo, lo que provoca que la parte contraria incidente a su favor, haciendo el proceso más lento y costoso para el propietario del inmueble.

La demanda en desalojo por falta de pago está regulada por el código civil, artículos 1153, 1728 y 1741, y el código de procedimiento civil. Igualmente por el decreto numero 4807 sobre el control de alquileres y desahucios de fecha 16 de mayo de 1959". 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, accesoriamente, daños y perjuicios. No es necesario hacer una instancia de fijación de audiencia, sino determinar los días en que el Juzgado de Paz conoce los asuntos civiles, y notificar al inquilino una citación para que concurra ante esa instancia, con un plazo de un día franco. El apoderamiento, entonces, es extrajudicial.

En este sentido, se observan ciertas debilidades en cuanto al cumplimiento de proceso, ya que se vulneran los pasos establecidos en el decreto número 4807, el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil. Entre las formalidades vulneradas se encuentra la certificación del depósito hecho por los inquilinos, así como que en la notificación no se especifican sumariamente los motivos de la demanda, la fecha en que se conocerá la audiencia.

Esto está causando que en múltiples ocasiones la parte demandada incidente el proceso por varias vías como son: nulidad del acto introductorio de demanda, inadmisibilidad de la demanda alegando que no existe contrato de alquiler, también puede solicitar se declare inadmisibile por alegar que no existe conflicto alguno sobre el inmueble alquilado, igualmente puede alegar falta de calidad de la parte demandante.

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 investigación fue realizada en la provincia de Santiago, la cual 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.

Algunas de las fuentes que sustentan teóricamente el estudio, son: 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 accesorio, 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:

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 periodo enero 2015- enero 2016. Obteniéndose como resultado que han sido 68 demandas recibidas, de las cuales 28 han sido falladas hasta el momento, en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período enero 2015- enero 2016.

Por su parte el 100% de los abogados encuestados han participado en procesos de demandas de desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago. Asimismo al preguntarles sobre la cantidad de demandas interpuestas, el 60% han presentado de 1 a 5 demandas y 40% de 6 a 10.

En cuanto al objetivo No.2: Verificar el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago. En este sentido, el 50% de los abogados encuestados considera que es de 1 a 2 años el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, 40% dice que es de 3 a 6 meses y 10% de 7 a 9 meses. Lo anterior refleja que, según la mayoría de abogados existe mora judicial en estos casos.

Lo anterior es confirmado por el Juez, el cual expresa que por falta de personal y el exceso de trabajo el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en este Juzgado de Paz es de 9 meses a un año.

En cuanto al objetivo No.3: Determinar los incidentes 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 este sentido los datos obtenidos reflejan que según el parecer del Juez, y el 82% 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. Por otro lado, el 79% de los abogados encuestados piensa que por el documento ser falso es la situación que entiende que el abogado contrario puede alegar la nulidad de los documentos depositados, 18% dice que por no haber presentado alguno de los documentos requeridos y el 3% dice que es por no existir el documento.

En cuanto al objetivo No.4: Verificar 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 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 100% de los encuestados siempre en una demanda en desalojo por falta de pago se incurre en gastos legales. Asimismo el 53% de los abogados encuestados piensan que el desalojo del inquilino es la principal consecuencia de la demanda en desalojo por falta de pago, el 35% dice que es el cobro de los alquileres vencidos y el 12% que es el tiempo de espera para el fallo.

El objetivo general del estudio fue: Determinar 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 periodo enero 2015- enero 2016. 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 enero 2015- enero 2016, ya que han sido 68 demandas recibidas, de las cuales 28 han sido falladas hasta el momento, cuyas demandas, de ser acogidas traen como principal efecto jurídico el desalojo del inquilino.

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.

CAPÍTULO I
INTRODUCCION

1.1 Antecedentes de la Investigación

En la búsqueda de informaciones para realizar este estudio, los investigadores se trasladaron a las diferentes universidades, tales como: Universidad Abierta Para Adultos (UAPA) y Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), donde encontraron los trabajos que a continuación se detallan:

Thomas, R. (2009) realizó una investigación llamada: 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, la cual tenía como objetivo general analizar los factores que inciden en el incremento de las demandas de desalojo por falta de pago, delimitada en el Juzgado de Paz del Municipio de Gaspar Hernández.

La investigación arrojó la conclusión que el 65 % de los propietarios consideraron importante realizar la demanda por falta de pago por el inmueble alquilado, ya que el 40 % recibe beneficio como son la vivienda, un 28 % dijo que el dinero del alquiler y el 23 % el respeto de sus derechos.

Asimismo, la investigación proyectó que para el 91 %, de los propietarios y el 75 % de los inquilinos, una de las principales causas asociadas a la falta de pago por parte del inquilino del inmueble alquilado está la crisis económica. Otros factores asociados a la problemática son: la sobre protección del inquilino, que le otorga la ley 7 % de los propietarios y el 11% de los inquilinos y la no aplicación de las leyes al inquilino el 2 % de los propietario y el 14 % de los inquilinos.

Calderón, A. (2009) realizó una investigación bajo el título: La Demanda en Desalojo en la República Dominicana. Este estudio fue realizado por la investigadora con el fin de resaltar los aspectos más relevantes de los procedimientos mediante los cuales se conoce la demanda en desalojo ante las jurisdicciones competentes en nuestro país, a la luz de las leyes citadas, y sus últimas modificaciones.

La investigadora llegó a la conclusión de que en vista de las deficiencias desarrolladas en la investigación, de la demanda en desalojo por ante los tribunales en materia civil, recomienda que sea eliminado del marco legal de la República Dominicana el Decreto No.4807 sobre el Control de Alquileres, Casas y Desahucios, y que en su lugar sea creada una ley en materia de inquilinato, que regule de manera acabada todo lo concerniente a las relaciones propietario-inquilino desde el inicio de la convención hasta la separación del vínculo contractual que los une.

Collado, C. y Vázquez, J. (2013) realizaron una tesis titulada: 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. La cual tenía como objetivo general 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.

A través de ese estudio llegaron a la conclusión de 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.

Además, determinaron 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.

1.2 Planteamiento del Problema

La presente investigación determina las incidencias de las demandas en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el periodo enero 2015- enero 2016.

En la ciudad de Santiago de los Caballeros, según la encuesta ENHOGAR de la Oficina Nacional de Estadística (ONE) (2012) existe un elevado nivel de viviendas en condición de arrendamiento o alquiler, por lo que los conflictos provenientes de estos se hace inminente. Las causas podría deberse a diferentes factores, entre los que se encuentra la imposibilidad de la mayoría de las personas adquirir su vivienda propia por el bajo nivel económico de las mismas, otra causa sería la inmigración de personas de otros pueblos hacia esta ciudad en busca de mejores oportunidades.

Actualmente que en el Municipio de Santiago, se han incrementado de manera considerable las demandas en desalojo, las cuales son de la competencia del Juzgado de Paz que conoce con cargo a la 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 los alquileres o arrendamientos vencidos; lanzamiento de lugares (desalojo) y las demandas sobre validez y en nulidad de embargo de bienes que guarnecen los lugares alquilados.

Este aumento considerable de demandas en desalojo por falta de pago en el Distrito Judicial de Santiago, muchas veces excede la capacidad de trabajo de los Juzgados de Paz, lo que provoca un gran cúmulo de procesos. Esta situación provoca que para la obtención de la decisión judicial ordenando la expulsión del inquilino los propietarios tengan que esperar un tiempo muy prolongado soportando grandes daños y perjuicios por dicha demora.

La demanda en desalojo siempre que sea por falta de pago de los alquileres, deberá conocerse en el Juzgado de Paz. Por el contrario, cuando el desalojo se lleva por ante la Oficina de Control de Alquileres y Desahucios, motivado en el deseo del propietario de residir en la vivienda; o de repararla o modificarla, estos casos deben ventilarse por ante el Juzgado de Primera Instancia de la Jurisdicción donde se encuentra ubicado el inmueble.

Sin embargo, en el Distrito Judicial de Santiago, se percibe mediante la práctica, que muchos abogados incurren en incoar acciones de manera errónea por desconocimiento de las competencias de los tribunales para conocer de las demanda en desajo, lo que provoca que la parte contraria incidente a su favor, haciendo el proceso más lento y costoso para el propietario del inmueble.

Otras realidades que se perciben tienen que ver con debilidades en cuanto al cumplimiento de proceso, ya que se vulneran los pasos establecidos en el decreto número 4807, el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil. Entre las formalidades vulneradas se encuentra la certificación del depósito hecho por los inquilinos, así como que en la notificación no se especifican sumariamente los motivos de la demanda, la fecha en que se conocerá la audiencia.

Un elemento que agrava la problemática, lo constituye el hecho de en múltiples ocasiones la parte demandada incidente el proceso por varias vías como son: nulidad del acto introductorio de demanda, inadmisibilidad de la demanda alegando que no existe contrato de alquiler, también puede solicitar se declare inadmisibile por alegar que no existe conflicto alguno sobre el inmueble alquilado, igualmente puede alegar falta de calidad de la parte demandante.

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.

1.3 Formulación del Problema

¿Cuál es 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 periodo enero 2015- enero 2016?

1.3.1 Sistematización del Problema

1. ¿Qué cantidad de demandas en desalojo por falta de pago se presentaron en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago en el periodo enero 2015- enero 2016?
2. ¿Cuál es el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago?
3. ¿Cuáles incidentes se presentan en las demandas en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago?
4. ¿Cuáles son 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?

1.4 Objetivos de la Investigación

1.4.1 Objetivo General

Determinar 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 periodo enero 2015- enero 2016.

1.4.2 Objetivos específicos

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 periodo enero 2015- enero 2016.
2. Verificar el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago.
3. Determinar los incidentes 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.
4. Verificar 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.

1.5 Justificación

Es de alta importancia determinar y estudiar el alto número de demandas en desalojo por falta de pago que se han incoados por ante el Juzgado de Paz de la Primera circunscripción del Municipio de Santiago en el periodo 2015 – 2016, para de esta forma mostrar la realidad de este tipo de proceso y que tanto los arrendadores como los arrendatarios tomen conocimiento de la importancia de respetar las clausulas

establecida en el contrato de arrendamiento y así evitar perturbaciones sociales por esta problemática.

Las motivaciones para realizar esta investigación, se enmarcan en la línea de que se pondrá en conocimiento del público, el gran número de demandas en desalojo por falta de pago y las consecuencias que derivan de las mismas y así crear un nivel mayor de conciencia en los ciudadanos para que eviten llegar hasta los tribunales por esta causa.

Otra gran motivación es abordar y presentar los diferentes escritos que existen sobre este tipo de demanda y como está regulada en el ordenamiento jurídico dominicano, es decir, en cuanto a su proceso y sus causas legalmente establecidas; además de aportar nuestra propia investigación de campo sobre el número de casos de demanda en desalojo por falta de pago por ante el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago en el periodo febrero 2015 – 2016.

Esta investigación se realiza con el objetivo de ofrecer informaciones relevantes, la cual tendrá como aporte ser un documento de utilidad práctica para abogados Y estudiantes de derecho, en la medida que podrán tener una idea más acabada acerca de la problemática analizada, y de las consecuencias jurídicas que se derivan de iniciar tal procedimiento sin estar fundamentado en las legislaciones que rigen la materia. Además las recomendaciones resultantes del proceso investigativo, podrá servir de pautas para aquellos interesados en el tema.

1.6 Delimitación de la Investigación

Este estudio está delimitado en tres aspectos importantes: personas, espacio o lugar y tiempo.

- ✓ **Personas:** Constituyen el objeto de estudio de esta investigación, en este caso conformada por los abogados actuantes en este tipo de procesos en el Distrito Judicial de Santiago y el Juez del Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción.

- ✓ **Espacio o lugar:** Son aquellas demarcaciones referentes al espacio geográfico dentro del cual tendrá lugar la investigación. En este sentido el espacio geográfico será el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción, en el Distrito Judicial de Santiago.

- ✓ **Tiempo:** Constituye el período de realización que abarca el estudio. Este está comprendido al período que va desde enero 2015- enero 2016.

1.7 Limitaciones

En la realización de la presente investigación, se presentaron varias limitaciones, como fue el hecho de acceder a la aplicación de los cuestionarios a los abogados y al Juez.

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

El marco teórico constituye un instrumento de vital importancia para poder conocer a fondo la veracidad de un proyecto que se desee estudiar. De éste dependerá el resultado del trabajo. Significa poner en claro los postulados y esforzarse por orientar el trabajo de un modo coherente, de igual forma se debe de situar la problemática planteada dentro de un conjunto de conocimientos, que permita orientar a la búsqueda de resultados.

2.1 Marco Contextual

Según Santiago, P. (2000, p. 29), una de las provincias de más importancia de toda la República Dominicana por ser la primera creada por los colonizadores, es la de Santiago de los caballeros. Antes del descubrimiento de América la porción que ocupa hoy Santiago estaba ubicada dentro del Cacicazgo de Magua, gobernados por Guarionéx, estaba dividida por los indios en sub-cacicazgos que a todo en conjunto le llamaban Cibao.

Santiago de los Caballeros fue fundado en el año 1495, tres años después del descubrimiento de la isla, en la sección de Jacagua, llamada hoy Pueblo Viejo. Los primeros pobladores de la ciudad fueron treinta caballeros de la orden española de Santiago, el Mayor. Según Santiago, P. (2000, p. 32), la ciudad fue erigida el 6 de diciembre del año 1506, con el nombre de Santiago de los Caballeros y con derecho a usar el escudo, por orden del rey Fernando el Católico. La ciudad creció a un ritmo vertiginoso; pocas décadas después contaba con acueducto, templos y edificios de madera y ladrillos, baños públicos y una gran cantidad de habitantes.

La provincia de Santiago se encuentra en el Valle del Cibao, ocupando un área geográfica de 2, 857, 560 mts². Cuenta con una población provincial por encima de los novecientos mil habitantes, representando un poco más del 10% de la población nacional dominicana. Actualmente la conforman como provincia los municipios de Villa González, Villa Bisonó, Jánico, Licey al Medio, San José de las Matas, Tamboril, Santiago, Puñal, Sabana Iglesia.

El municipio de Santiago tiene una extensión de 610,174 mts², a 155 kilómetros de Santo Domingo, siendo el municipio de mayor densidad geográfica del país, con un clima seco y húmedo dependiendo de la estación, con una temperatura media de 25° grados centígrados. Por otra parte, el comercio de Santiago es muy activo, prácticamente igual al de Santo Domingo.

Santiago de los Caballeros es considerado después de Santo Domingo, la segunda ciudad de mayor importancia en el país. Cuenta con más de medio millón de habitantes y es la ciudad que tiene el menor número de desempleado. La economía de Santiago tiene un PIB de US\$10.8 mil millones de dólares (el 14% del PIB nacional) y un PIB per cápita de US\$10,793; que hacen de la ciudad la más rica de toda la República Dominicana después de Santo Domingo.

Santiago, P. (2000, p. 32). Expresa que la economía de Santiago es sostenida principalmente por la comercialización de productos agropecuarios y bienes terminados, producción de bienes en las zonas francas, y por el comercio. Desde la década de los 70's, la región ha experimentado un progresivo desarrollo económico, entre las principales actividades económicas y productivas se encuentran: La industria tabaquera, zonas francas, comercio formal e informal, servicios.

Estos sectores han sido las principales fuentes de empleo, sin embargo, Santiago está experimentando una serie de inversiones tanto extranjera como local; se remodela en la actualidad el hospital más importante de la Región; empresas multinacionales están abriendo sus puertas, una serie de proyectos productivos que llevarán a Santiago a seguir siendo una ciudad productiva y atractiva tanto para el turismo, el comercio y la industria.

El municipio de Santiago ha sido escenario de grandes pilares de la educación dominicana que han brindado su esfuerzo, para que la educación del municipio avance de manera significativa, destacándose entre ellos la Profesora Ercilia Pepín, Salomé Ureña y Eugenio María de Hostos.

En el área de educación, Santiago cuenta con una amplia dotación de centros de enseñanza básica y media, así como dos centros de educación técnico-vocacional. Es sede de tres importantes universidades privadas: Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA), la Universidad Abierta para Adultos (UAPA), y cuenta con un recinto de la Universidad Autónoma de Santo Domingo. Otros centros educativos de nivel superior presentes en Santiago son: Universidad Nacional Evangélica (UNEV) y una extensión de la Universidad Organización & Método (O&M).

2.2 El Distrito Judicial de Santiago

En lo relativo al Distrito Judicial de Santiago se consideraran los aspectos relativos a la composición del Distrito Judicial, la división del Juzgado de Primera Instancia y la composición del Juzgado de Paz.

2.2.1 Composición del Distrito Judicial de Santiago

“El Distrito Judicial de Santiago está conformado de la siguiente manera: Una Corte de Apelación de Derecho Común la cual se divide en dos cámaras: una civil y una penal, ambas están conformadas por cinco jueces, una Corte de Apelación de Niños, Niñas y Adolescentes, Corte de Apelación, Cámara Penal de la Corte de Apelación, Cámara Civil de la Corte de Apelación, Corte de Apelación de Niños Niñas y Adolescentes, el Tribunal Superior de Tierras Zona Norte y Corte de Trabajo”.

2.2.2 División del Juzgado de Primera Instancia

El Juzgado de Primera Instancia está dividido en dos Cámaras: Una penal y una civil, la penal está compuesta por cuatro salas. La Primera y la Tercera son Tribunales Colegiados. La Segunda y la Cuarta son Tribunales Unipersonales. Mientras que la Cámara Civil y Comercial están compuestas por tres salas. La Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia está compuesta de tres salas.

El Tribunal de Ejecución de la Pena, Tribunal de Elección de la Sanción de la Persona adolescente, Oficina Coordinadora de los Juzgados de la Instrucción. Existen cuatro Juzgados de la Instrucción.

El Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes está conformado por dos salas penales y una civil. El Juzgado de Trabajo está conformado por una Presidencia y tres salas.

El Tribunal de Tierras se divide en dos tribunales: Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original I y Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original II.

2.2.3 Composición del Juzgado de Paz

Para Rivas, P. (2002,), el Juzgado de Paz “es la jurisdicción de excepción, competente para conocer y fallar todas las acciones puramente personales y mobiliarias, en única instancia, tanto en materia civil como comercial, hasta la concurrencia de tres mil pesos oro, y a cargo de apelación hasta el valor de veinte mil pesos oro”. (p.127)

Por ser una jurisdicción de excepción solamente es competente para conocer y fallar sobre aquellas acciones atribuidas de manera expresa en la ley, por eso la rescisión o resiliación del contrato siendo de la competencia atributiva de los tribunales de derecho común, cuando esta tiene fundamento en la falta de pago de los alquileres vencidos el párrafo II del artículo 1 del Código de Procedimiento Civil, así lo dispone. Para Castellanos, J. (1990), “en cada Municipio del territorio nacional habrá por lo menos un Juzgado de Paz, así como también dentro del perímetro que corresponde al Distrito Nacional”. (p.43). La Ley No.821 del 21 de noviembre del 1927, que crea la ley de Organización Judicial, establece todo lo referente a la estructura y funcionamiento del Juzgado de Paz.

Castellanos, J. (1990,) menciona que “cada Juzgado de Paz estará compuesto por un Juez Titular y dos suplentes, nombrados por el Senado de la República. Formarán parte importante de la estructura del juzgado un secretario y secretarios auxiliares. (p. 19). En el caso del Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, tribunal objeto de estudio, el mismo está compuesto por un secretario titular y tres secretarias auxiliares. Además, habrá alguaciles de estrados, por lo menos dos, y ordinarios que son los ministeriales, los cuales se encargan de hacer las citaciones de comparecencia y de notificar los autos o sentencias que emanen del Juzgado de Paz. De igual manera habrá un juez fiscal y un secretario para dicho funcionario.

Existen tres Juzgados de Paz ordinario compuesto por: el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción, Juzgado de Paz Segunda Circunscripción, Juzgado de Paz Tercera Circunscripción. También existe un Juzgado de Paz especial de Tránsito con tres salas. En cada municipio de la provincia existe un Juzgado de Paz. Además existe la Corte de la Procuraduría Fiscal y Procuraduría General la Corte de Apelación.

2.3 Contrato de Arrendamiento

Cuando hablamos de contrato de arrendamiento hacemos referencia a un tipo de contrato que se establece normalmente entre dos partes y que supone que la primera (el arrendador) le entrega algún elemento suyo (mueble o inmueble) a la segunda parte (el arrendatario) para que la utilice en su beneficio propio.

Este contrato de arrendamiento supone que la segunda parte, el arrendatario, debe pagar por ese préstamo de manera periódica a lo largo del tiempo que se establezca de común acuerdo en el contrato. En algunos casos, el pago puede ser en dinero y en otros casos puede ser otorgándosele al arrendador parte del producto que el arrendatario logra a partir del uso de ese espacio o elemento (por ejemplo, si se arrienda una porción de tierra para ser trabajada).

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

El contrato de arrendamiento es uno de los contratos más comunes que se pueden dar entre dos personas y si bien en algunos casos puede tener que ver con actividades económicas, en otros casos es aquel que se establece entre una persona que tiene una vivienda disponible y otra persona que busca un lugar donde vivir o donde asentarse. Usualmente, el pago se llama renta y se puede entregar al arrendador cada quince días o una vez por mes. Es también común que los contratos de arrendamiento de este tipo duren entre dos y tres años con posibilidades a ser renovados si las dos partes se muestran satisfechas con la otra.

2.3.1 Origen y Evolución del Contrato de Arrendamiento

Desde el antiguo derecho romano, según Franco R. (1997) el contrato de arrendamiento era creador de obligaciones, pero no traslativo de derechos reales, entre el arrendador y el arrendatario, no se origina sino relaciones de obligaciones, sin derecho real. En otras palabras, con la celebración del contrato de alquiler el propietario solamente transfiere el derecho de ocupación y el usufructo o goce del inmueble, pero retiene el derecho de propiedad sobre el mismo.

2.3.2 Concepto de Contrato de Arrendamiento

Para Rivas, P. (2003), “El contrato de 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” (p.2).

En la práctica ese concepto genérico se aplica a todo aquello que implique el alquiler de un inmueble o inmuebles. 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.

En el artículo 1709 del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana, se define el contrato de inquilinato como: “La locación de las cosas es un contrato mediante 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 esta se obliga a pagar”.

2.3.3 Base legal del Contrato de Arrendamiento

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.

2.3.4 Condiciones del Contrato de Arrendamiento

El Código Civil en su artículo 1108, establece las condiciones esenciales para la celebración del contrato en general, requisitos estos necesarios para el contrato de inquilinato, los cuales son:

- ✓ El consentimiento de las partes, que se obligan una respecto a la otra, sin el cual sería nulo de pleno derecho;
- ✓ La capacidad legal de las partes para contratar, es decir ser dueño o tener poder legal o especial para celebrar el contrato, tener la edad requerida por la ley, y aun teniendo la edad requerida, no estar interdicto o imposibilitado legalmente para ello;

- ✓ La existencia de un objeto cierto que forme la materia, y
- ✓ Una causa lícita; es decir que no contravenga la ley, ni a las reglas del orden público ni a las buenas costumbres.

2.3.5 Clasificación del Contrato de Arrendamiento

Acorde a los artículos 1708 y siguientes, el Código Civil Dominicano en su Título VIII, considera dos clases fundamentales de contrato de alquiler:

- ✓ El contrato de locación de cosas, por el cual una de las partes se obliga a permitir el disfrute a la otra de un bien durante cierto tiempo, y por un precio determinado que éste se obliga a pagar; y
- ✓ El contrato de locación de obras; mediante el cual una de las partes se obliga a realizar algo por la otra, mediante un precio convenido.

Sin embargo, el mismo Código Civil aclara que existen muchas clases particulares de locación. Al respecto en su artículo 1711, dispone que “estas dos clases de locación se subdividen además en muchas especies particulares. Se llaman alquiler, el de las haciendas rurales; salario, el del trabajo o servicio; aparcería, el de los animales, cuyo provecho se les confía; los jornales, destajos o ajustes alzados para ejecutar una obra mediante un precio determinado, es también locación, cuando se suministra el material por la persona que hace la obra. Estas tres últimas clases se sujetan a reglas particulares”.

Como se puede ver, el contrato de locación refiriéndose a cosas y obras, y cada una de estas categorías, se subdividen en especies particulares, pero el contrato que nos interesa tratar aquí es el que se refiere al alquiler o arrendamiento de inmuebles.

Por su lado Franco R. (1997), clasifica el contrato de alquiler en dos: “contratos de alquiler para viviendas y contratos de alquiler para establecimientos comerciales”.

(p. 23)

2.3.6 Elementos Característicos del Contrato de Arrendamiento

Los elementos característicos de este tipo de contrato son:

a) Es un contrato Consensual, es decir, que su formación no está sometida a ningún requisito especial de solemnidad, ni en cuanto a su validez ni en cuanto a su existencia. Se forma por el sólo consentimiento de las partes, expresado en cualquier forma. (El solus consensus obliga). De manera que basta con que se produzca un acuerdo con respecto al inmueble, al precio y al tiempo para que se perfeccione el contrato de alquiler, de donde se desprende que dicho contrato puede ser escrito o verbal.

b) *Es un Contrato Sinalagmático*, porque supone obligaciones alternas a ser cumplidas por cada una de las partes, aplicándose en el mismo las reglas del "non adimpleti contractus" (si tu no cumples, yo tampoco), propia de la teoría del riesgo y de la resolución judicial.

En lo relativo a la excepción *non adimpleti contractus* tanto la jurisprudencia francesa como la dominicana han estado de acuerdo en no aprobar la misma en materia de alquileres, alegando que este es un contrato sinalagmático imperfecto y que, además, sería permitir un desorden en provecho del inquilino si éste no pagara alegando reparación del inmueble dado en alquiler.

c) *Es un Contrato Oneroso*, porque el alquiler supone el pago de una determinada suma de dinero, es decir, un precio que es uno de los elementos esenciales para la validez de este tipo de contrato, de tal manera que el uso que otorga el propietario al inquilino sobre el inmueble dado en alquiler está condicionado al pago de un precio convenido entre las partes. La falta de este elemento, es decir del precio, que es el elemento *sine qua non* del contrato, lo vicia de nulidad, y en consecuencia acarrearía la realización de otro contrato a título gratuito.

d) *Es un Contrato de Cumplimiento Sucesivo*, aunque en principio los contratos están afectados por términos o condiciones las legislaciones especiales en la materia suelen conceder determinados derechos al inquilino para mantenerse en los lugares alquilados, más allá del término fijado contractualmente, lo que hace parecer en la práctica que estos contratos son por tiempo indefinido, y es entonces cuando cobra interés este carácter que supone el cumplimiento de las obligaciones alternas del contrato hasta la entrega y descargo de las partes, exceptuando la relación del fiador que goza del beneficio de la excusión al término fijado. En pocas palabras, podemos decir que el contrato de inquilinato es de cumplimiento sucesivo porque las partes están obligadas a realizar y cumplir sus obligaciones durante toda la vigencia de dicho contrato.

e) *Es un contrato Conmutativo*, porque las partes pueden percibir las ventajas al momento de suscribir el Contrato de arrendamiento.

2.3.7 Obligación de las Partes en el Contrato de Arrendamiento

a. Obligaciones del Propietario o Arrendador

Para Franco R. (1997), el arrendador está obligado frente a su inquilino, sin necesidad de estipulación particular, a lo siguiente:

1.- Entregar la cosa arrendada al arrendatario.

2.- Conservar la cosa arrendada a fin de que sirva a los fines del arrendamiento.

3.- Garantizar al arrendatario el libre disfrute de la cosa arrendada.

4.- Dar garantía al arrendatario de los vicios y defectos de la cosa arrendada.

5.- Responder frente al arrendatario por los daños o pérdidas sufridos por él a consecuencia de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

6- Indemnizar al inquilino, en caso de que haya procedido a vender el inmueble, y el nuevo propietario solicite su expulsión.

7- Entregar al inquilino la cosa alquilada, es decir, poner a su disposición el objeto del contrato de inquilinato. La entrega de las llaves de la casa alquilada, es una expresión formal del cumplimiento de esta obligación.

8- Conservar la cosa en estado de servir para el uso para la que ha sido alquilada. Por ser el contrato de inquilinato, de cumplimiento sucesivo, el propietario está obligado a realizar todas las reparaciones al inmueble, para que la comodidad que debe disfrutar el inquilino no se vea disminuida.

Según Rivas, P. (2003), la obligación de conservación no obliga al propietario en caso de destrucción parcial o total del inmueble alquilado, por caso fortuito o de fuerza mayor, o culpa del inquilino, quien deberá reconstruirlo. Sin embargo, nuestros reglamentos sanitarios son rigurosos y las condiciones de salubridad e higiene del inmueble están a cargo del dueño de la casa. También consideramos válidas las cláusulas que ponen a cargo del inquilino el pago de los servicios públicos, agua, luz, teléfono, etc.

Por último es prudente señalar que en la práctica suele suceder que el inquilino que habita una vivienda de poco valor y por consiguiente de muy bajo alquiler (pago) y en conocimiento de la obligación del propietario de hacer las reparaciones que propendan a la habitabilidad en condiciones óptimas del inmueble alquilado, lo que amerita una inversión que en la mayoría de los casos no puede realizar el propietario y en consecuencia da la libertad de hacerla al inquilino, contemplando dicha inversión como pago por anticipado del inmueble alquilado.

b. Obligación de garantía por los vicios ocultos

El artículo 1721 del Código Civil señala de manera clara, precisa y concisa que: "se debe dar garantía al inquilino de todos los vicios y defectos de la cosa alquilada que impidan su uso, aún cuando los conociere el inquilino en el momento de suscripción del contrato de inquilinato. Pero si de estos vicios o defectos resultare alguna pérdida para del inquilino, estará obligado el propietario a indemnizarle.

El propietario debe dar garantía por los vicios ocultos que tenga el inmueble, y que impidan o disminuyan el uso del arrendamiento, de conformidad con su destino.

El propietario del inmueble alquilado está obligado a garantizar al inquilino que no será perturbado en el ejercicio de su derecho y en el pacífico disfrute del inmueble, ni de hecho ni de derecho.

La perturbación de hecho resulta de cualquier actividad del propietario, que turbe al inquilino en el goce pacífico de la cosa objeto del contrato de alquiler, tales como la entrada en la casa del inquilino sin su aquiescencia, etc.

La perturbación de derecho pueda darse en caso de que el propietario alquile parte de la casa alquilada al inquilino originario a otro que establezca trabajo o actividad que ponga en peligro la salud del inquilino original.

C. Obligaciones del Inquilino

El contrato de inquilinato, sea verbal o escrito, impone al inquilino una serie de obligaciones, las cuales debe cumplir, y de no hacerlo entonces estaría violando el contrato. El artículo 1728 del Código Civil describe las obligaciones que gravitan sobre el inquilino o arrendatario, las cuales son:

1- *Usar la cosa alquilada como buen padre de familia*, lo que quiere decir, darle a la cosa arrendada un uso racional, conforme a sus condiciones propias, el destino y el objeto para el cual fue entregada en arrendamiento, y a falta de convención debe darle el uso que se deduzcan de las circunstancias, apegados al sentido común y a las buenas costumbres.

2- *Pagar el precio del arrendamiento en la forma, lugar y plazos convenidos*. El contrato de inquilinato supone de parte del inquilino la obligación de pagar una determinada suma de dinero, que bien puede hacerse en dinero líquido o en naturaleza, según sea lo convenido entre las partes.

3- *Devolver el inmueble en las mismas condiciones que lo recibió*, exceptuando los deterioros que pudiera sufrir por vejez o causa mayor, salvo prueba en contrario.

4- *Responder por los daños y pérdidas sufridas por el inmueble durante su posesión*, salvo que no sea por culpa suya.

5- *Responder en caso de incendio, salvo caso de fuerza mayor*. En caso de varios inquilinos, será responsable el que ocupe la habitación donde se inició el siniestro.

6- *Responsabilidad del Inquilino*: los deterioros y pérdidas que sucedan por causa de las personas de su casa, o por la de subarrendamientos realizados por él.

El inquilino de un inmueble tiene libre disfrute del mismo, por lo que tiene derecho, entre otras cosas: Primero, a no ser molestado en el disfrute del dominio útil del inmueble (artículo 1726); esto es, a realizar todas las actividades que no colidan con el orden público y las buenas costumbres, siempre que no violen las estipulaciones del contrato y hacer todas conexiones e instalaciones que hagan habitable el inmueble, sin que estas cambien la estructura física del mismo, y Segundo, a ocuparlo junto a su familia y cónyuge, aunque al momento del contrato no haya estado casado.

El artículo 1728 del Código Civil impone al inquilino la obligación de usar la cosa alquilada según el destino previsto, el uso predeterminado en el contrato, por las partes suscribientes, o en su defecto los jueces deben intuir la intención de los contratantes debido al poder soberano de apreciación de los jueces.

El artículo 1729 del Código Civil es claro al señalar que cuando el inquilino le da un uso distinto a la casa alquilada, el propietario puede pedir la rescisión del contrato. Pero además, nuestra legislación prohíbe al inquilino la instalación de negocios o la realización de actividades en el inmueble alquilado que estén reñidas con la moral o sean contrarias al orden público.

2.4 Demanda en Desalojo

Desalojo se define como la expulsión de un inquilino o arrendatario por una causa justificada y tipificada legalmente de un bien, propiedad del demandante. Es el conjunto de acciones legales efectuadas por el propietario de un inmueble a los fines de lograr que el inquilino, a requerimiento del propietario y en atención a la ley, abandone o sea expulsado del inmueble.

Para Rivas, P. (2003), el desalojo, desalojamiento o lanzamiento es el acto mediante el cual se despoja a una persona de la posesión material de un inmueble por orden de la autoridad gubernativa o judicial, en ejecución de una resolución que declare el desahucio del arrendatario o del poseedor precario o como presupuesto previo a la entrega de la posesión al nuevo adquiriente en procesos de enajenación forzosa de bienes inmuebles o de expropiación en favor de la administración pública.

La a Demanda en desalojo se puede dar por los siguientes casos según señala el Art.3 del Decreto 4807 de 1959:

- Porque el propietario necesita reparar el inmueble o reconstruir el inmueble.

- Porque tienen la necesidad de vivirlo personalmente durante no menos de dos años, sea el propietario mismo, o su cónyuge, o sus ascendientes, descendientes o colaterales hasta segundo grado inclusive.
- Cuando está vinculada con la violación de contrato (competencia del Tribunal de Primera Instancia) y a falta de pago (competencia del Juzgado de Paz).

2.4.1 Concepto de Desahucio

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.

Para Potentini, S. (2003) el desahucio en el contrato de arrendamiento de cosas no es más, que la notificación que se hace de terminación del contrato de arriendo, el desahucio lo debe hacer tanto el arrendador como el arrendatario, cuando no se ha establecido la duración del arriendo. Para que una de las partes pueda dar por terminado el contrato es necesario que notifique a la otra parte.

2.4.2 Definición de la Demanda en Desalojo

Para 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)

Sin embargo, Calderón A. (2009), considera que cuando se habla de procedimiento se refiere a lo que es la demanda en desalojo, que no es más que el conjunto de acciones llevadas a cabo de manera legal incoadas por el propietario de un inmueble, contra su inquilino, a los fines de que este por su voluntad propia abandone el inmueble o en el mayor de los casos sea expulsado del mismo.

El desalojo de inmuebles, es posible por diversas jurisdicciones, la diferencia radica, en si la ocupación es legal o ilegal, si hablamos de ocupación legal de un inmueble, los tribunales en materia civil son los que se encargan de atender los inconvenientes que puedan surgir de la relación propietario-inquilino, dígase el Tribunal de Primera Instancia o el Juzgado de Paz. Ahora bien, si se tratare de una ocupación ilegal de un inmueble, la jurisdicción inmobiliaria territorialmente competente será la encargada de conocer las contestaciones desarrolladas en lo que respecta al de derecho de propiedad.

Siguiendo con los aportes presentados por Calderón, A. (2009, p. 13), define el desalojo “como la acción de expeler de un inmueble a la persona que lo ocupa, normalmente por orden judicial, para entregarlo a quien tiene derecho a él”.

2.4.3 Tipos de Demanda en Desalojo

El ordenamiento jurídico dominicano prevé diferentes modalidades de la demanda en desalojo, de las cuales existen tres formas principales, que son:

- ✓ El desalojo por ante el Control de Casas, Alquileres y Desahucios; reglamentado por el Decreto Número 4807 del año 1959.
- ✓ El Desalojo por falta de pago de los alquileres vencidos, cuya regulación jurídica se encuentra en los Código Civil y de Procedimiento Civil, así como también en el citado Decreto Número 4807.
- ✓ El Desalojo por ante el Abogado del Estado; tipificado en la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

Es importante destacar que en ésta investigación fueron exceptuados los procedimientos por violaciones contractuales y el de naturaleza regulada por los artículos 656 y 657 del Código de Trabajo, sobre desalojos de viviendas.

Los trabajadores que al vencimiento del término señalado en el ordinal 10º. del artículo 44 no haya entregado las viviendas del empleador, ocupadas por ellos en virtud de un contrato de trabajo ya terminado, pueden ser expulsados por sentencia del juzgado de trabajo competente a instancia del empleador. La demanda en desalojo se iniciará, sustanciará y fallará conforme a las reglas prescritas para la materia sumaria.

2.4.3.1 Demanda en Desalojo por Falta de Pago

Para Potentini, S. (2003), 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 contraponen 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. (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.

2.4.3.2 Demanda en Desalojo por Causas Diferentes a la Falta de Pago

1. **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 propietario de un inmueble antes de proceder al desahucio de su inquilino debe tener en cuenta las causas que dan lugar a incoar una demanda en desalojo por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, establecidas en el artículo 3 del Decreto No.4807 del 1959, que reza así: queda prohibido el desahucio del inquilino de un inmueble por persecución del propietario, salvo que se haya ordenado la resiliación del contrato de alquiler por falta de pago del precio del alquiler; o por utilizar el inmueble alquilado con un fin diferente para el cual fue alquilado, siempre que sea perjudicial al propietario o contrario al orden público o a las buenas costumbres; o por el inquilino subalquilar total o parcialmente el inmueble alquilado, no obstante habersele prohibido por escrito; o por cambiar la forma del inmueble alquilado.

Cuando el inmueble vaya ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción, o cuando vaya a ser ocupado personalmente por el propietario o su cónyuge, o por parientes de uno de ellos, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el segundo grado inclusive, durante dos años por lo menos, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorizará el desalojo.

Según Calderón A. (2009) en lo que se refiere al procedimiento de la demanda en desalojo por ante esta instancia el propietario debe depositar ante la oficina del Control de Alquileres una Declaración Jurada, debidamente legalizada por un Notario, que no es más que un documento donde como punto de partida de sus pretensiones, el propietario hace constar como motivo de desalojo su deseo de ocupar el inmueble durante dos años por los menos, sea él o su cónyuge, o sus ascendientes o colaterales hasta el segundo grado inclusive.

Sin embargo, las investigadoras señalaron en cuanto a esta declaración jurada, que en la actualidad no es necesaria la redacción de dicho documento legal, ya que en la oficina del Control de Alquileres cuenta con formularios los cuales el propietario firma, y se compromete con la obligación que presuponga dicha declaración, esto es en presencia de un funcionario de la oficina del Control de Alquileres encargado al respecto.

De igual forma el propietario somete a la consideración del Control de Alquileres una instancia donde se especifica los motivos que le impulsan a pretender la ocupación del inmueble alquilado.

Además de la declaración jurada, esta instancia lleva anexos documentos que sirven de base a los hechos que se justifican, los cuales son: el Certificado de Título o cualquier otro documento que acredite el derecho a la propiedad, el contrato de alquiler debidamente legalizado y registrado en la oficina correspondiente, el cintillo catastral (recibo. Regulado por el artículo 55 de la Ley 317 sobre Catastro Nacional), el pago del impuesto a la Vivienda Suntuaria (La Ley 18/88 dispone el pago de este impuesto en viviendas que excedan los 6,500,000 mil pesos).

En caso de que el propietario desee reconstruir o modificar la estructura del inmueble alquilado, debe someter en la instancia los planos y permisos que demuestren claramente la clase de trabajo a realizar y el costo aproximado de dicho trabajo. Igualmente, someterá dos declaraciones hechas por ingenieros que señalen la imposibilidad de realizar los trabajos si los inquilinos permanecen en el inmueble.

Una vez el Control de Alquileres teniendo a la vista los documentos arriba descritos y la instancia dirigida por el propietario, emite un telegrama el cual comunica al inquilino por vía de acto de alguacil, otorgándole un plazo máximo de quince días para el depósito de su defensa y declaraciones, en virtud de lo que establece el artículo 25 del Decreto No.4807 sobre Control de Alquileres y Desahucios, que reza así:

“De cualquier solicitud dirigida al Control del Alquileres de Casas y Desahucios, se deberá informar a la otra parte interesada, concediéndole un plazo para que exponga sus alegatos”. (p.25)

Es conveniente que el propietario o su abogado procure en Secretaría una copia de dicho telegrama, y a su vez lo notifique al inquilino.

Por no ser el Control de Alquileres en sí una instancia judicial y ser un procedimiento administrativo especial, al cual las partes no tienen que acudir conjuntamente, el Control de Alquileres solo necesita que ambas partes hayan expuesto sus alegatos por escrito, aunque sea sin su presencia.

Calderón A. (2009) expresa que luego de examinados los alegatos del propietario y del inquilino, el Control de Alquileres emite una Resolución donde concede un plazo al ocupante para abandonar el inmueble, que también es considerado como un plazo para que el propietario pueda iniciar el procedimiento de desalojo. Resolución esta que ambas partes pueden apelar por ante la Comisión del Control de Alquileres, organismo que funciona como una aplicación del principio de doble grado de jurisdicción.

El plazo del Control de Alquileres se ve aumentado porque el artículo 1736 del Código Civil concede, a su vez, otro plazo al inquilino, de noventa a ciento ochenta días (si es que el inquilino ocupa la casa como vivienda o si mantiene en ella alguna industria o comercio). “Si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin notificarle el desalojo con una anticipación de ciento ochenta días, si la casa estuviere ocupada con algún establecimiento comercial o de industria fabril, y de noventa días si no estuviere en este caso.” (p.230)

Transcurridos los plazos se debe poner especial atención en no permitir el vencimiento de los mismos, pues en caso de ocurrir, el propietario deberá reintroducir la demanda a riesgo de que sea declarado nulo el procedimiento por no haberse intentado en tiempo hábil.

Apoderada la jurisdicción de juicio, sólo resta considerar procesalmente la evacuación de la sentencia, su notificación al inquilino, la solicitud de fuerza pública y el proceso verbal de desalojo.

2. Demanda en Desalojo por ante el Abogado del Estado

El proceso de desalojo por ante el Abogado del Estado es un procedimiento especial, dispuesto por los artículos del 47 al 49 de la Ley No.108-05, sobre Registro Inmobiliario, el cual reza de la siguiente manera: Es el procedimiento mediante el cual se libera un inmueble registrado de cualquier ocupación ilegal. Párrafo I: No procede el desalojo de un copropietario del mismo inmueble contra otro en virtud de una Constancia Anotada.

En este sentido, de acuerdo a lo establecido en los artículos de la Ley No.108.05 sobre Registro Inmobiliario, esta demanda en desalojo está planteada en dos vertientes:

- ✓ Cuando el Tribunal de Tierras ordena el desalojo de un inmueble en medio de un procedimiento de saneamiento catastral. En este caso el Tribunal de Tierras es quien dispone el desalojo, y sólo basta con la intimación por acto de alguacil a los ocupantes del inmueble en un plazo de quince días, a requerimiento del Abogado del Estado.
- ✓ Cuando el propietario de un inmueble pretenda desalojar del mismo a quienes lo ocupen sin derecho. En este procedimiento la ley autoriza al propietario a intimar al ocupante ilegal a desocupar el inmueble de forma voluntaria en un plazo de quince días, advirtiéndole que de no hacerlo recurrirá a la fuerza pública para que efectúe el desalojo.

En cuanto al procedimiento de esta tipificación de demanda el propietario debe notificar, por acto de alguacil, al o a los ocupantes de su inmueble en un plazo de quince días. Vencido este plazo el propietario o su abogado se dirigen al Abogado del Estado, mediante instancia motivada notificando también al ocupante para que se presenten en la fecha indicada por ante el mismo funcionario.

La instancia dirigida al Abogado del Estado debe llevar anexa copia del certificado Duplicado del Dueño de título y copia del acta de notificación a los ocupantes.

Ante el abogado del Estado no se efectúa una audiencia propiamente dicha, sino que la comparecencia personal de las partes se produce para edificar al funcionario en cuanto a la calidad de los ocupantes del inmueble, y la verificación de la corrección del derecho de propiedad alegado por el dueño. Una vez comprobados estos hechos y derechos, el Abogado del Estado autoriza la utilización de la fuerza pública, y los ocupantes ilegales son desalojados.

2.4.4 Jurisdicción Competente de la Demanda en Desalojo por Falta de Pago

El desalojo por falta de pago sigue siendo de la competencia del Juzgado de Paz, en todos los demás casos la competencia de atribución para conocer de ello corresponde al Juzgado de Primera Instancia, y como en la especie se fundamenta en el hecho de haber terminado el contrato de arrendamiento por mutuo consentimiento de las partes, la demanda en desalojo o lanzamiento de lugares, es de la competencia en primer grado del Juzgado de Primera Instancia tal y como lo apreció la Corte a-qua.”

2.5 Tratamiento Jurídico de la Demanda en Desalojo por Falta de Pago

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 del 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. 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, reparación de daños y perjuicios.

De la misma manera se debe recordar que ante el Juzgado de Paz el enrolamiento de causa vale citación para las partes, por lo que no es necesario hacer depositar instancia de solicitud de fijación de audiencia, sino determinar los días en que el Juzgado de Paz conoce de asuntos civiles, y notificar al inquilino una citación para que se presente ante esa instancia con un plazo de un día franco.

2.5.1 Contenido de la demanda

Según Calderón A. (2009), esta demanda se notifica al inquilino en falta un acto donde se le especifican sumariamente los motivos de la demanda, la fecha en que se conocerá la audiencia (incluyendo día, mes, año); generales del propietario y su abogado, si esto es lo que corresponde, así como el Juzgado de Paz competente en sus atribuciones civiles, que es el del domicilio donde radica el inmueble.

Este acto se acompaña de todos los documentos necesarios y suficientes para probar la calidad de propietario (el título, el recibo del pago del impuesto a la vivienda suntuaria, si corresponde; el cintillo catastral, etcétera); así como la prueba de la calidad que une al propietario con el inquilino (el contrato de alquiler).

Es prudente depositar estos documentos, sobre todo a la vista de las previsiones del art.11 del Decreto No.4807 referido al depósito de la Certificación de No-Pago de Alquileres por Secretaría del tribunal. Así es posible evitar que el inquilino (que de todas formas pedirá en audiencia un plazo para tomar comunicación de estos documentos y/o para formular sus alegatos), extienda innecesariamente el proceso.

La Audiencia.

El día fijado para el conocimiento del asunto, el demandante concluye en audiencia. Las intervenciones de las partes son orales, dándole lectura a sus conclusiones a ser depositadas en Secretaría. Estas conclusiones deberán corresponderse con los motivos de la demanda expuestos en el acto introductivo, pidiendo al tribunal que las acoja.

Si no están detalladas en el acto introductivo, pueden depositarse en Secretaría. El inquilino concluye usualmente pidiendo un plazo de quince días para tomar y dar comunicación de documentos. Luego presentará cualquier incidente para retardar el desalojo, como incompetencia, nulidades, inadmisiones, etcétera.

La Sentencia

De acuerdo a las disposiciones del art.6 de la ley 38, de 1966, el juez apoderado de una demanda en desalojo o resolución de contrato de alquiler debe dictar su fallo al fondo dentro de los diez días que sigan al apoderamiento, salvo que se hayan presentado incidentes que a su juicio ameriten un reenvío.

En este caso, el juez fallará el asunto dentro de los cinco días en que haya sido apoderado nuevamente, todo a pena de ser acusado de denegación de justicia y comprometer su responsabilidad civil.

2.5.2 Procedimiento

El propietario que incoa la demanda tiene el deber de depositar en el Banco Agrícola, en un plazo de quince días, los depósitos que haya hecho el inquilino a su favor, como anticipo, depósito, adelanto o cualquier otra denominación para garantizar el pago de los alquileres o el cumplimiento de cualquier otra obligación legal o convencional, de acuerdo a lo que establece, la Ley 4314, de 1955; en el artículo 1

“Los propietarios y encargados de casas, apartamentos, edificios, oficinas y espacios físicos para alquiler en las zonas urbanas y suburbanas; o de almacenes, naves industriales y similares, así como de instalaciones para servicios turísticos, hoteleros o de recreación cualquiera que sea su ubicación, estarán obligados a depositar y mantener en el Banco Agrícola las sumas que exijan a los inquilinos o empresarios como depósito, adelanto, anticipo u otra denominación, para garantizar el pago de los alquileres o el cumplimiento de cualquier otra obligación legal o convencional derivada del contrato”. (p.1)

Esta ley contempla que al momento de hacer el depósito del dinero el propietario conjuntamente debe depositar un ejemplar original y una copia del contrato de alquiler y la copia de la cédula de identidad y electoral del representante o propietario y del inquilino.

De no efectuarse el depósito en el plazo indicado, el propietario pagará un recargo de diez por ciento (10%) por cada mes de mora, sin que el mismo sobrepase en ningún caso el cincuenta por ciento (50%) de la suma a depositar.

De esta manera, antes de iniciar la demanda, el primer paso a dar dentro del proceso de desalojo por falta de pago es que el propietario solicite al Banco Agrícola que le entregue una certificación donde se haga constar el depósito de dichos valores. Este documento, al igual que los demás, es obligatorio presentarlo al juez que conozca la demanda.

Sin embargo, para los casos en que el propietario se negare a recibir los pagos de los alquileres ofrecidos por el inquilino, la ley ha previsto el procedimiento de las ofertas reales de pago seguidas de consignación.

De igual manera el inquilino puede trasladarse al Banco Agrícola y depositar los pagos adeudados, como lo establece el artículo 8 del Decreto No.4807. “En los casos en que los propietarios de casas se nieguen a recibir de sus respectivos inquilinos el precio de los alquileres de las mismas, estos últimos podrán depositar en el Banco Agrícola de la República Dominicana el valor correspondiente a dichos alquileres, indicando al hacer el depósito, el nombre y dirección del propietario, la calle y el número de la casa alquilada y el mes a que corresponda la suma depositada”. (p.4)

El pago hecho en el Banco Agrícola, por ofrecimientos reales de pago seguido de consignación debe ser hecho antes de la demanda, luego podrá ser hecho en audiencia por mediación del Juez quien sobreseerá. El inquilino demandado en desalojo por falta de pago puede pagar al propietario en la misma audiencia donde se conozca la demanda en desalojo, con la salvedad de que debe pagar la suma total adeudada y los gastos legales hasta el monto que deba ser conocida en audiencia la demanda en cuestión y antes del cierre de los debates.

2.5.3 Documentos que Sustentan la Demanda

La Demanda en desalojo por falta de pago se notifica al inquilino en un acto donde se le especifican sumariamente los motivos de la demanda, la fecha en que se conocerá la audiencia (incluyendo hora, día, mes y año); generales del propietario y de su abogado. Este acto se acompañará de todos los documentos necesarios y suficientes para probar la calidad de propietario, como son: el título de propiedad, el recibo del pago del impuesto a la vivienda suntuaria, si corresponde; el cintillo catastral, etcétera; así como la prueba de la calidad que une al propietario con el inquilino (el contrato de alquiler) y una certificación del Banco Agrícola donde se haga constar si el inquilino ha depositado allí las sumas adeudadas al propietario por concepto de alquileres vencidos.

El demandante deberá hacer el depósito de éstos documentos, sobre todo el original de la certificación de no-pago de Alquileres, en el Juzgado de Paz que conozca de la demanda. El Juez no podrá dictar ninguna sentencia de desalojo si dicho depósito no ha sido realizado. Así como lo establecen los artículos 10 y 11 del Decreto No.4807:

“Artículo. 10. “Toda notificación de demanda en desalojo, intentada contra cualquier inquilino, por la causa de falta de pago de alquileres, deberá ser encabezada por un certificado expedido por la Oficina del Banco Agrícola de la Jurisdicción según el caso, en el cual conste que el inquilino deudor no ha depositado, como valor en consignación, la suma total de los alquileres adeudados”.

Artículo. 11. “El original de dicho certificado será depositado por el demandante en el Juzgado de Paz, que conozca de la demanda el cual no podrá dictar ninguna sentencia de desalojo si dicho depósito no es realizado.” (p.5)

Es necesario para el demandante depositar éstos documentos en la Secretaría del tribunal, para de esta manera evitar que el inquilino extienda innecesariamente el proceso.

Sin embargo, éste de todas formas, solicitará al juez en audiencia un plazo para tomar comunicación de estos documentos y así formular sus alegatos. El día fijado para el conocimiento de la causa en desalojo por falta de pago, el demandante concluye en audiencia. Las intervenciones de las partes son orales, dándole lectura a sus conclusiones a ser depositada por secretaria.

Estas conclusiones deberán corresponderse con los motivos de la demanda expuestos en el acto introductivo, pidiendo al tribunal que se acoja. Si no están detallados en el acto introductivo, pueden depositarse por secretaria.

2.5.4 Plazos de la Demanda en Desalojo por Falta de Pago

Los plazos para llevar a cabo los procesos en las demandas en desalojo por falta de pago, no están contemplados en ninguna legislación, más bien la práctica que tradicionalmente los abogados han utilizado se ejecuta sin que este contemplado legalmente.

En cuanto al juez, de acuerdo a las disposiciones de la Ley No.38, del 1966, artículo 6 “el juez apoderado de una demanda en desalojo o resolución de contrato de alquiler debe dictar su fallo al fondo dentro de los diez (10) días que sigan al apoderamiento, salvo que se hayan presentado incidentes que a su juicio ameriten un reenvió, caso en el cual, el Juez deberá fallar el asunto dentro de los cinco (5) días a partir de la fecha en que haya sido apoderado nuevamente, todo a pena de ser considerado autor de denegación de justicia y demandado en su responsabilidad civil, cuando hubiere lugar”. (p.2)

2.5.5 Factores que generan la Demanda en Desalojo por Falta de Pago

El desalojo por falta de pago es un procedimiento establecido a favor de los propietarios de inmuebles alquilados, cuyos inquilinos han cesado los pagos convenidos por concepto de inquilinato, por lo que se entiende que el principal factor que genera este tipo de demandas es la falta de pago por parte del ocupante.

Esta ausencia de pago puede ser generada por múltiples factores económicos y sociales, como son: los pocos ingresos percibidos por los inquilinos, la cantidad de compromisos que éstos generan al mes, la falta de responsabilidad y principios, inconvenientes e imprevistos ocurridos inoportunamente, entre otros. Sin embargo, en muchos casos es el propietario quien se niega a recibir el pago de los alquileres vencidos, para entonces así demandar en desalojo por falta de pago.

En estos casos el inquilino puede acogerse al procedimiento de las Ofertas Reales de Pago seguidas en consignación, o depositar dichos alquileres en el Banco Agrícola a favor del propietario que se niega a recibirlos. Siendo el primer paso por el propietario en una demanda en desalojo por falta de pago el procurar una certificación del Banco Agrícola, en la que se hace constar si el inquilino ha depositado las sumas adeudadas.

2.5.6 Eventualidades que pueden presentarse en este tipo de acción

En el proceso de desalojo por falta de pago se presentan escenarios que ponen en riesgo los derechos de las partes, afectando de manera principal al propietario del inmueble alquilado, quien es el que introduce la demanda en desalojo, produciéndole como consecuencias daños económicos y gastos procesales con la finalidad de obtener el cobro adeudado.

La espera de un fallo a su favor le crea perturbaciones, y en algunas situaciones surgen enfrentamientos sociales que pueden terminar en inconvenientes entre las partes, violentando así la paz social. En cuanto al procedimiento de la demanda en desalojo por falta de pago es un proceso que debe llevarse con mucha cautela y ser tratado cuidadosamente por el abogado del propietario, pues el abogado del inquilino tiene varias formas para retardar el conocimiento del asunto. En este sentido, el abogado puede alegar la nulidad de las piezas o del acto introductorio de la demanda, porque algunos de los documentos requeridos o no fue depositado o es falso.

Puede alegar falta de calidad o capacidad del propietario para intentar la demanda en desalojo o atacar la admisibilidad de la demanda, aduciendo que no existe contrato de alquiler o conflictos sobre la propiedad del inmueble alquilado. Razón está que es de suma importancia considerar atentamente los documentos que sustentan la demanda, para así evitar los alegatos de nulidad por requisitos de forma o de fondo.

2.5.7 Acciones a las que puede Acudir el Demandado como Medios de Defensa a esta Demanda

Esta demanda debe ser tratada cuidadosamente por el abogado del propietario, pues el inquilino tiene varias vías para retardar el conocimiento del asunto. En este sentido, el inquilino puede alegar la nulidad de las piezas o del acto introductivo de la demanda, porque alguno de los documentos requeridos o no fue presentado o es falso.

Puede alegar falta de calidad o de capacidad del propietario para intentar la demanda en desalojo o atacar la admisibilidad de la demanda, aduciendo que no existe contrato de alquiler, o conflictos sobre la propiedad del inmueble.

Es importante, en consecuencia, considerar atentamente los documentos que sustentan la demanda, para evitar los alegatos de nulidad por requisitos de forma o de fondo. Recuérdese que el alegato sobre la inexistencia del contrato de inquilinato es muy común, así como el alegato de que el inmueble no pertenece al persiguiendo.

CAPÍTULO III
MARCO METODOLOGICO

La metodología es el instrumento que enlaza el sujeto con el objeto de la investigación, sin ella es casi imposible llegar a la lógica que conduce al conocimiento científico. En este capítulo se presentan las herramientas utilizada para la recolección de los datos tanto de campo como bibliográfico y los instrumentos utilizados para el desarrollo de la investigación.

3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método

3.1.1 Diseño

El diseño de esta investigación es no experimental. Se considera de esta manera atendiendo a la concepción de Hernández, R. Batista, P. y Fernández, C. (2003) de que “no se manipulan de manera deliberada las variables a estudiar, sino que son analizadas tal y como ocurren” (p.56), por lo que en esta investigación se observaron las demandas de desalojo por falta de pago, tal y como se dan en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago en el período de estudio, y posterior se analizaron las variables acorde a la realidad encontrada sin manipularlas.

Esta investigación se realiza bajo un enfoque cuantitativo de corte transversal, porque las informaciones obtenidas se presentan de manera numérica de forma cuantificable, en este caso en tablas con frecuencia y por cientos en relación a las respuestas dadas y de corte transversal por que los datos fueron recolectados en un sólo momento

3.1.2 Tipo de Investigación

Esta investigación es de campo y descriptiva. Es de campo porque la investigación se realizó en el lugar de los hechos, es decir que se trabajó donde se presenta el problema objeto de estudio, en este caso, se recogieron informaciones que provienen de las encuestas realizadas a través del cuestionario aplicado a abogados y al Juez en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio

de Santiago. Esta investigación se considera de naturaleza descriptiva, puesto que en la misma se describen las variables, para dar respuesta al objetivo general sobre el las demandas de desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago y su incidencia.

En ese sentido, Sabino, C. (2007, p.103) señala que la investigación descriptiva busca especificar propiedades, características y rasgos importantes de cualquier fenómeno que se analice, describe tendencias de un grupo de población, es decir, miden, evalúan o recolectan datos sobre diversos conceptos, aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a investigar.

3.1.3 Método

En esta investigación se hizo uso del método deductivo, que es definido por Hernández, R., Fernández, C. y Batista, P. (2003) como el que va de lo general a lo particular; parte de verdades previamente establecidas como principios generales, para luego aplicarlo a casos individuales y comprobar así su validez” (p.212). En este estudio, se parte del conocimiento que tienen las investigadoras sobre las demandas de desalojo por falta de pago, con la finalidad de descubrir cómo se están llevando en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago.

3.2 Técnicas e Instrumentos

De acuerdo con lo que argumenta Hernández, F. (2001), se puede considerar a la técnica como el conjunto de instrumentos y medios auxiliares a través de los cuales se efectúa el método.

La técnica empleada para la realización de esta investigación es la encuesta, dirigidas a los abogados y la entrevista aplicada la juez. Como instrumento será utilizado el cuestionario. Los cuestionarios fueron confeccionados de acuerdo a las variables en estudio y sus indicadores.

El cuestionario que fue aplicado a los abogados, está confeccionado de preguntas cerradas, muchas de ellas con la opción de seleccionar más de una respuesta, mientras que al juez se aplicó una entrevista con preguntas abiertas.

Para recoger los datos documentales, fue utilizada la técnica del fichaje, con el objetivo de escoger las distintas teorías acerca de la problemática en estudio, cuyo método consiste en la recogida de datos bibliográficos en las diferentes bibliotecas de la ciudad de Santiago, utilizando como instrumento fichas de resumen, bibliográficas y textuales.

3.3 Población y Muestra

El universo o población se refiere al conjunto de elementos dentro del cual están reunidas todas las características que se deseen investigar, en este caso está compuesta por 68 abogados, cuya población fue tomada de aquellos que han trabajado demanda en desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago y el Juez de dicho Tribunal.

Respecto a la muestra, debido a lo reducido del universo en estudio, los investigadores han escogido trabajar con la población completa, por lo que en este estudio no se hizo necesario la aplicación de fórmulas matemáticas, ya que no fue necesaria la obtención de la muestra.

3.4 Procedimiento de Recolección de Datos

La recolección de la información como tarea primordial de los investigadores se divide en dos. En la parte documental, se analizaron diferentes doctrinas, leyes, reglamentos sobre la materia, así como la visita a las distintas universidades y bibliotecas de la región para recoger datos en relación a las demandas en desalojo por falta de pago.

En la parte de campo, los cuestionarios fueron aplicados directamente a los sujetos informantes, donde se les explicó el objetivo principal de la encuesta, y se procediera a aplicar el cuestionario.

En el caso del Juez, debido a las ocupaciones de este actor judicial, se concertó previamente y con antelación una cita, a fin de que pueda dedicar el tiempo suficiente para la entrevista, buscando su parecer acerca de la problemática en estudio.

3.5 Procedimiento de Análisis de los Datos

El análisis de los resultados consiste en interpretar los hallazgos relacionados con el problema de investigación, los objetivos propuestos y preguntas formuladas, y las teorías o presupuestos planteados en el marco teórico, con el fin de evaluar si se confirman las teorías o no, y si generan debates con la teoría ya existente.

En esta fase se realizará el tratamiento estadístico-matemático de todos los datos obtenidos a través de los cuestionarios. Una de las herramientas que se utilizará será el programa u hoja de cálculo Excel para obtener los porcentajes y los gráficos de lugar.

3.6 Validez y Confiabilidad

Son dos los requisitos esenciales que sirven como instrumento de recolección de datos: validez y confiabilidad.

Barba, A. y Solís, P. (2010, p.245), “señalan que la validez es un sinónimo de confiabilidad. El primero, se refiere al significado de la medida como cierta y precisa. Se estima la confiabilidad de un instrumento de medición cuando permite determinar que el mismo, mide lo que se quiere medir, y aplicado varias veces, indique el mismo resultado”.

Según esta cita, con la validez se determina la revisión de la presentación del contenido, el contraste de los indicadores con las preguntas que miden las variables dependientes. Se considera la validez como el hecho de que una prueba sea concebida, elaborada y aplicada y que mida lo que se propone medir.

Por su lado Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2003, p. 63.), expresa que “la confiabilidad tiene por objeto asegurarse de que un investigador, al seguir los mismos procedimientos descritos por otro anterior y conduciendo el mismo estudio, puede llegar a idénticos resultados y a las mismas conclusiones”.

Tomando en cuenta estos aspectos, se hace referencia que para lograr los resultados esperados, se contó con la asesoría de profesionales expertos en materia de investigación y de contenido asignados por la universidad, a fin de que las informaciones muestren un alto nivel de confiabilidad y validez, requerido y exigido por la institución académica.

Para lograr esto, una vez elaborados los cuestionarios se procedió a su validación mediante la aplicación previa de una prueba piloto a 5 abogados. Esta aplicación, permitió a los investigadores hacer los ajustes necesarios a cada interrogante, para así garantizar que la información obtenida al momento de aplicación, fuera confiable y ajustada a la mayor realidad posible.

CAPÍTULO IV
PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

En este capítulo se presentan los resultados de la encuesta que se le aplicó a los abogados, con sus respectivos cuadros y gráficos, acompañados de las descripciones.

4.1 Presentación de los resultados del Objetivo 1: Determinar la cantidad de demandas en desalajo por falta de pago que se presentaron en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago en el periodo enero 2015- enero 2016

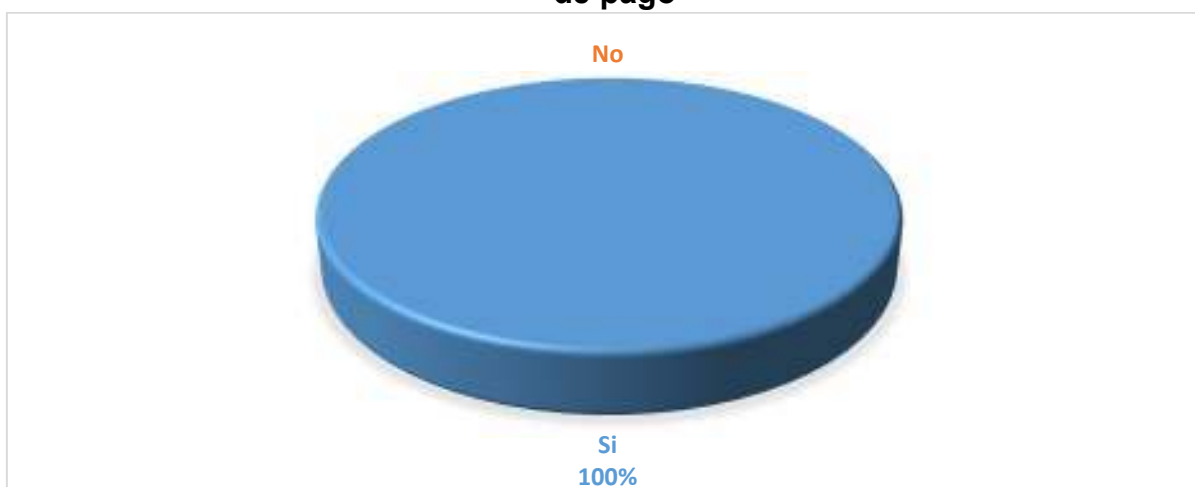
Tabla No. 1
Participación de los abogados en procesos de demanda en desalajo por falta de pago

Alternativas	Frecuencia	Por ciento
Si	68	100
No	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 2 del cuestionario aplicado a abogados.

La presente tabla muestra que el 100% de los abogados encuestados han participado en procesos de demandas en desalajo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago.

Gráfico No.1
Participación de los abogados en procesos de demanda en desalajo por falta de pago



Fuente: Tabla No. 1

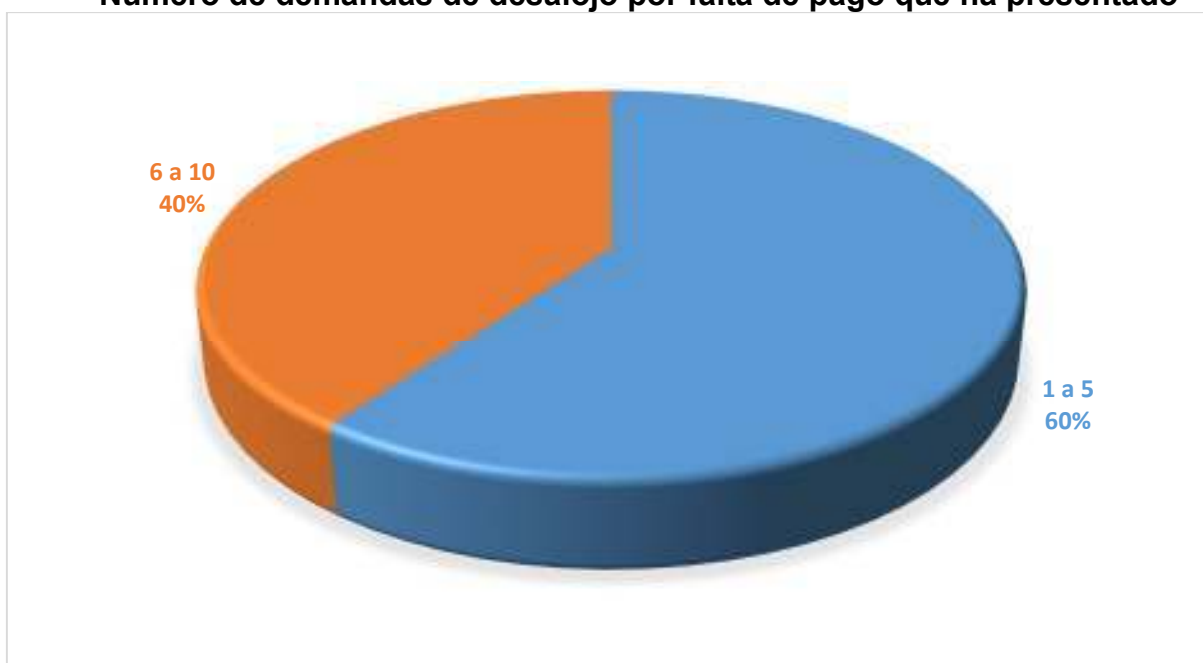
Tabla No. 2
Número de demandas de desalojo por falta de pago que ha presentado

Alternativas	Frecuencia	Por ciento
1 a 5	41	60
6 a 10	27	40
11 a 15	0	0
Más de 16	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 3 del cuestionario aplicado a abogados.

Acorde a los datos obtenidos el 100% de los abogados han presentado demandas de desalojo por falta de pago que ha presentado en el período comprendido en esta investigación. En este sentido, el 60% han presentado de 1 a 5 demandas y 40% de 6 a 10.

Gráfico No. 2
Número de demandas de desalojo por falta de pago que ha presentado



Fuente: Tabla No. 2

4.2 Presentación de los resultados del Objetivo 2: Verificar el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago.

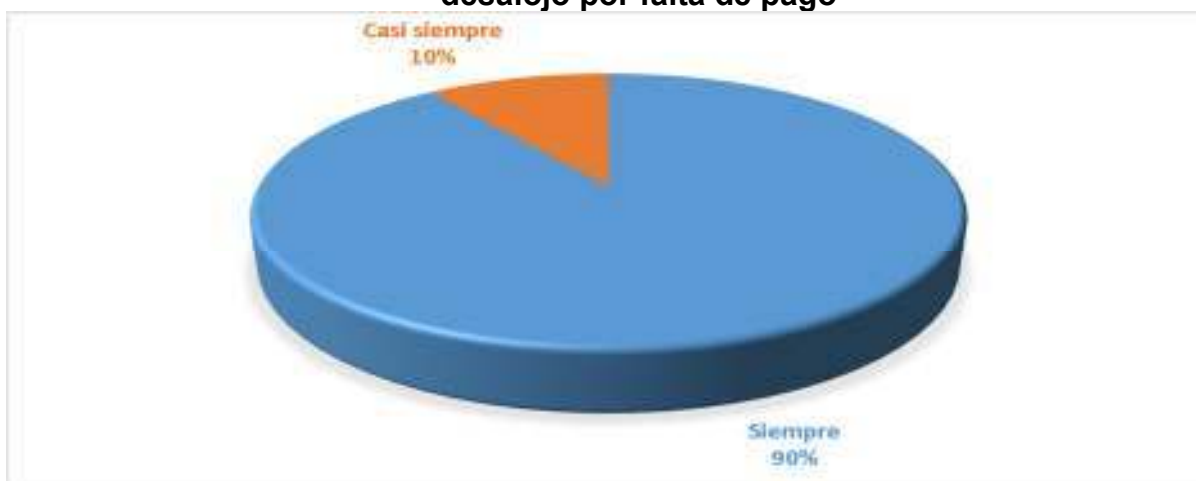
Tabla No. 3
Nivel de cumplimiento de los plazos en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago

Alternativas	Frecuencia	Por ciento
Siempre	61	90
Casi siempre	7	10
A veces	0	0
Nunca	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 4 del cuestionario aplicado a abogados.

El 90% de los abogados encuestados dice que siempre cumplen los plazos en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago y el 10% dice que casi siempre. Por lo que se puede observar que los abogados encuestados cumplen siempre y casi siempre con sus atribuciones.

Gráfico No. 3
Nivel de cumplimiento de los plazos en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago



Fuente: Tabla No. 3

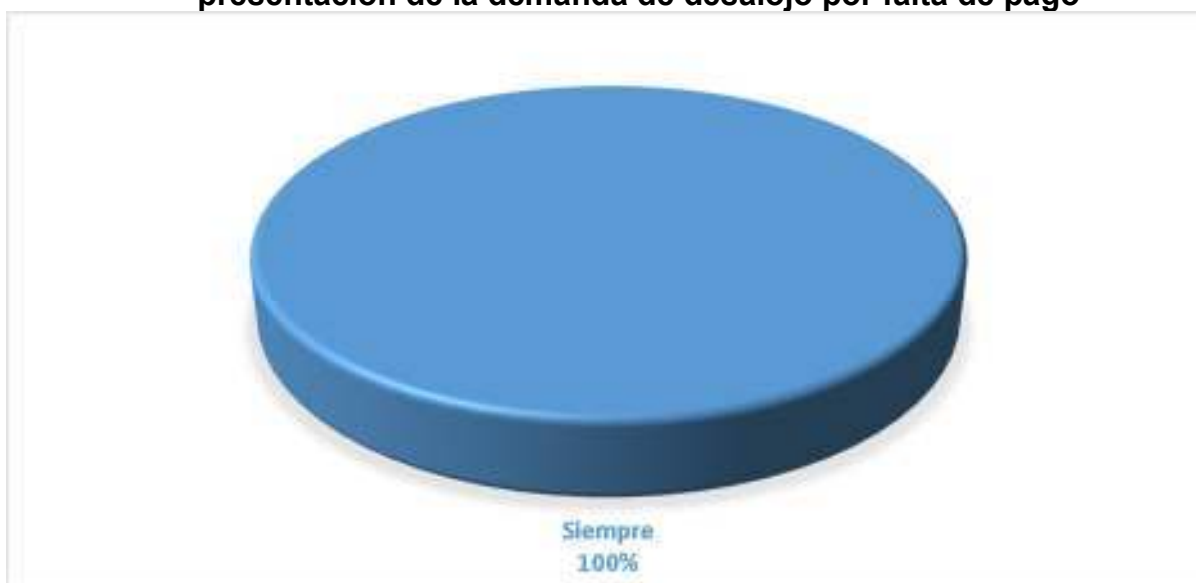
Tabla No. 4
Nivel de cumplimiento de los plazos para los aspectos introductorios en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	68	100
Casi siempre	0	0
A veces	0	0
Nunca	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 5 del cuestionario aplicado a abogados.

El 100% de los abogados encuestados dice que siempre cumplen los plazos para los aspectos introductorios en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago.

Gráfico No. 4
Nivel de cumplimiento de los plazos para los aspectos introductorios en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago



Fuente: Tabla No. 4

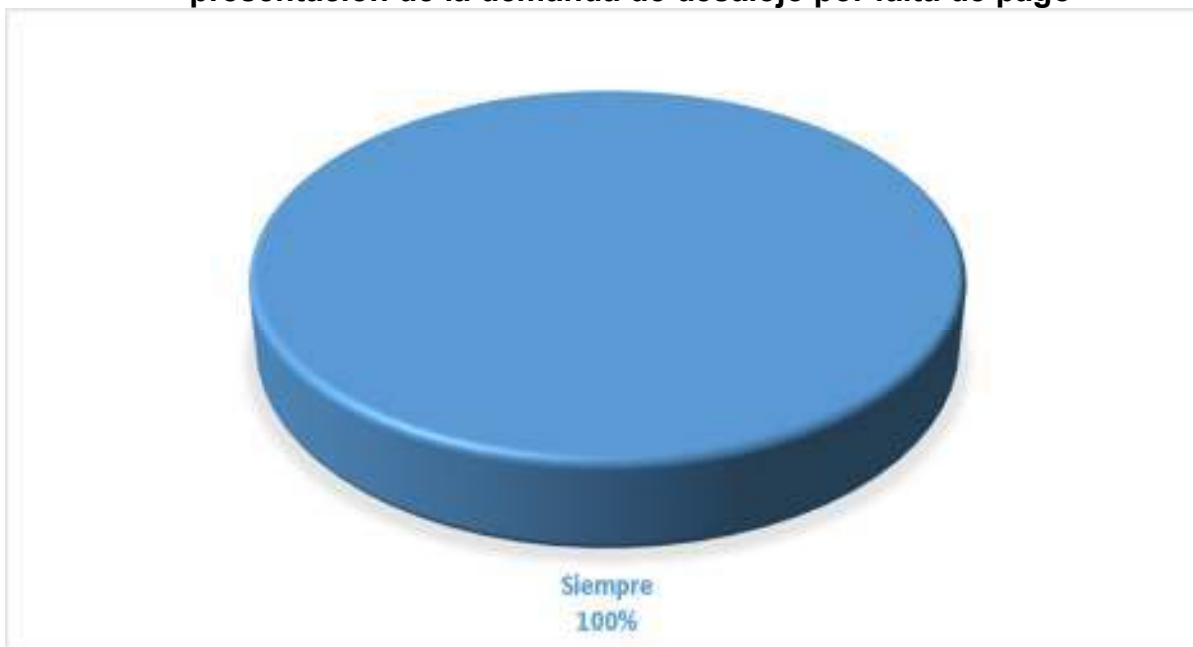
Tabla No. 5
Nivel de cumplimiento de los plazos para la fijación de audiencia en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago

Alternativas	Frecuencia	Por ciento
Siempre	68	100
Casi siempre	0	0
A veces	0	0
Nunca	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 6 del cuestionario aplicado a abogados.

El 100% de los abogados encuestados dice que siempre cumplen los plazos para para la fijación de audiencia en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago.

Gráfico No. 5
Nivel de cumplimiento de los plazos para la fijación de audiencia en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago



Fuente: Tabla No. 5

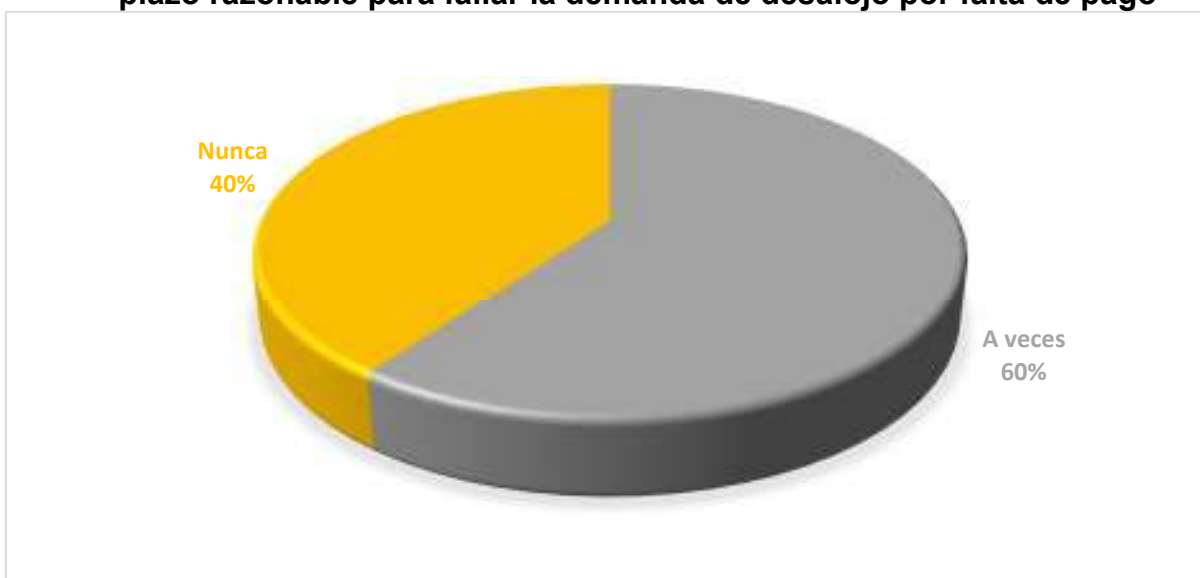
Tabla No. 6
Consideración de que si el Juez del Juzgado de Paz se apega al principio de plazo razonable para fallar la demanda de desalojo por falta de pago

Alternativas	Frecuencia	Por ciento
Siempre	0	0
Casi siempre	0	0
A veces	41	60
Nunca	27	40
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 7 del cuestionario aplicado a abogados.

El 60% de los abogados encuestados dice que a veces el Juez del Juzgado de Paz se apega al principio de plazo razonable para fallar en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago, mientras que 40% considera que nunca.

Gráfico No. 6
Consideración de que si el Juez del Juzgado de Paz se apega al principio de plazo razonable para fallar la demanda de desalojo por falta de pago



Fuente: Tabla No. 6

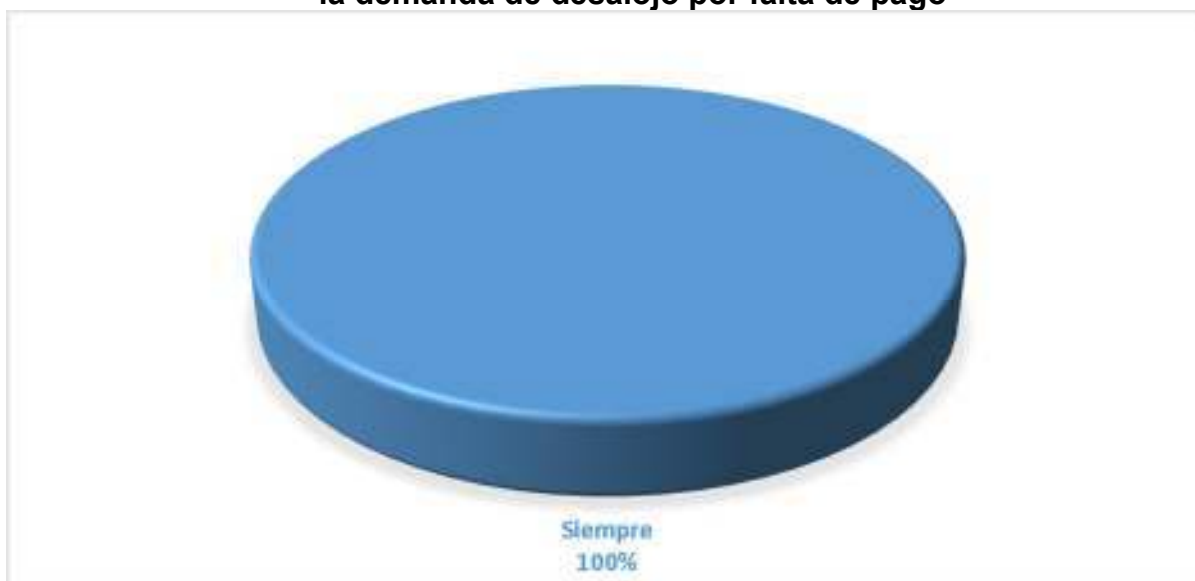
Tabla No. 7
Nivel de cumplimiento de los plazos para la apelación en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago

Alternativas	Frecuencia	Por ciento
Siempre	68	100
Casi siempre	0	0
A veces	0	0
Nunca	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 8 del cuestionario aplicado a abogados.

El 100% de los abogados encuestados dice que siempre cumplen los plazos para la apelación en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago.

Gráfico No. 7
Nivel de cumplimiento de los plazos para la apelación en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago



Fuente: Tabla No. 7

Tabla No. 8
Plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago

Alternativas	Frecuencia	Por ciento
De 3 a 6 meses	25	37
De 7 a 9 meses	8	12
De 10 a 12 meses	0	0
De 1 a 2 años	35	51
Más de 3 años	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 8 del cuestionario aplicado a abogados.

El 51% de los abogados encuestados dice que es de 1 a 2 años el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, 37% dice que es de 3 a 6 meses y 12% de 7 a 9 meses. Lo anterior refleja que, según la mayoría de abogados existe mora judicial en estos casos.

Gráfico No. 8
Plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago



Fuente: Tabla No. 8

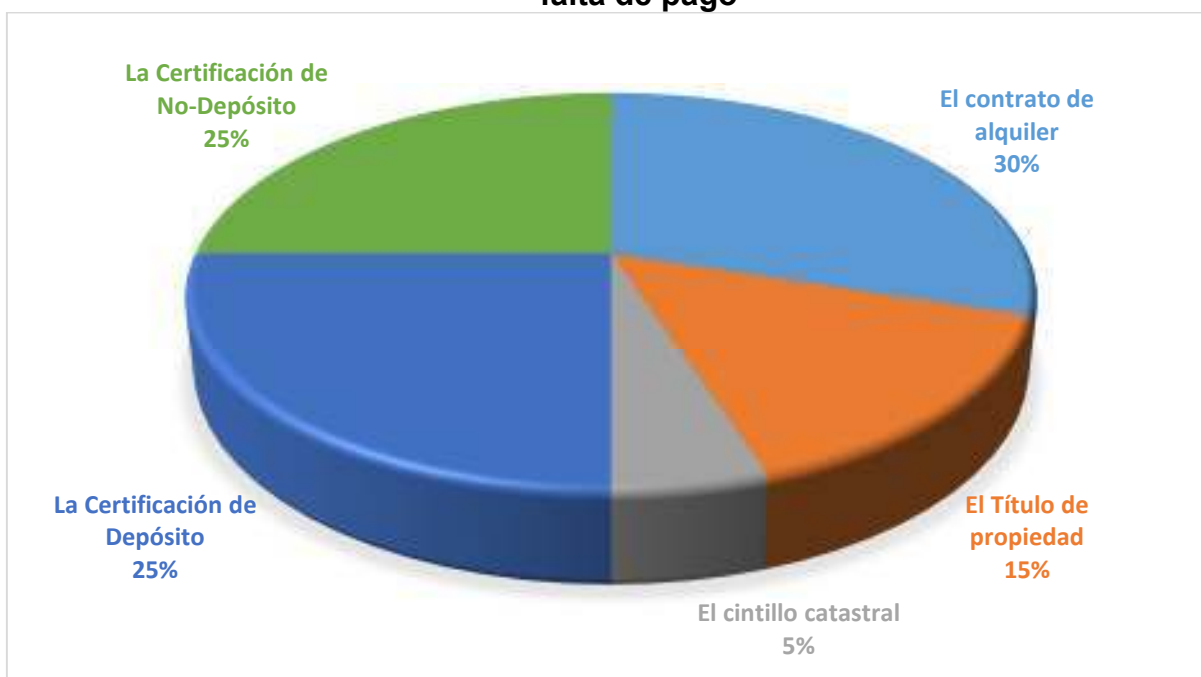
Tabla No. 9
Documentos que toma en cuenta para iniciar una demanda de desalojo por falta de pago

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
El contrato de alquiler	20	30
El Título de propiedad	10	15
El cintillo catastral	4	5
El pago de impuesto a la vivienda suntuaria	0	0
La Certificación de Depósito	17	25
La Certificación de No-Depósito	17	25
Todas las anteriores	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 10 del cuestionario aplicado a abogados.

Según la presente tabla el 30% de los abogados encuestados dicen que toman en cuenta en contrato de alquiler para iniciar una demanda en desalojo por falta de pago, el 25% dice que la Certificación de Depósito y Certificación de No-Depósito respectivamente, el 15% el Título de propiedad y el 5% el cintillo catastral.

Gráfico No. 9
Documentos que toma en cuenta para iniciar una demanda de desalojo por falta de pago



Fuente: Tabla No. 9

4.3 Presentación de los resultados del Objetivo 3: Determinar los incidentes 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.

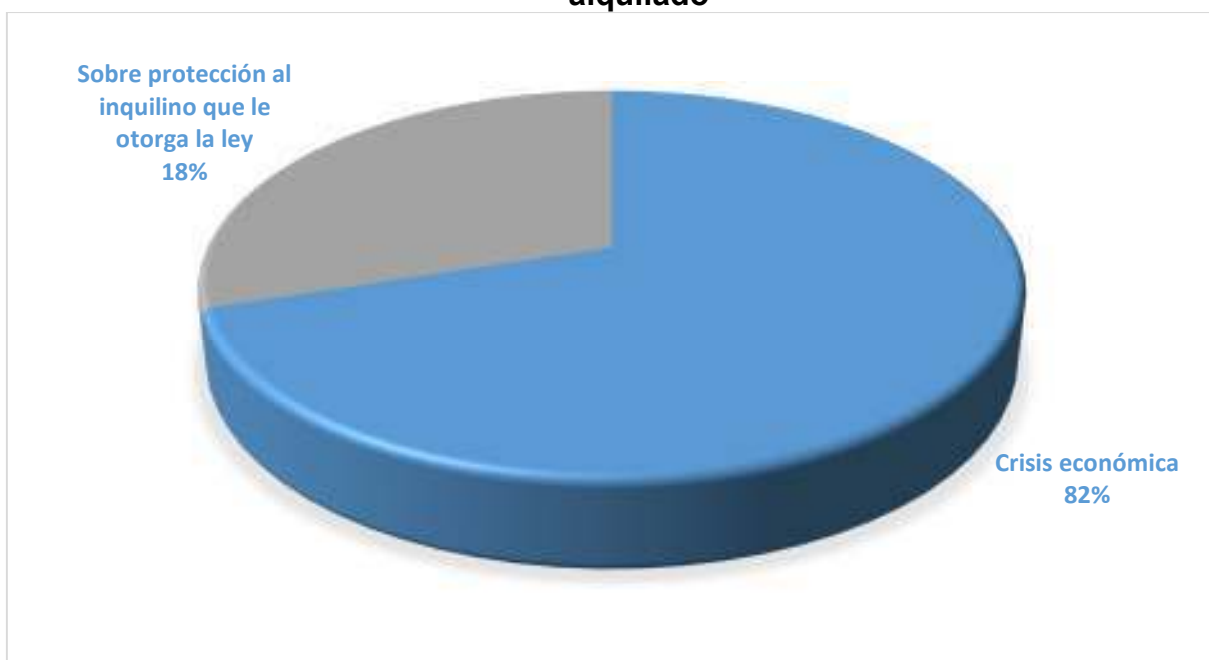
Tabla No. 10
Dificultades asociadas a la falta de pago por parte del inquilino del inmueble alquilado

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
Crisis económica	56	82
No aplicación de las leyes al inquilino	0	0
Sobre protección al inquilino que le otorga la ley	12	18
Otros, especifique	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No.11 del cuestionario aplicado a abogados.

El 82% de los encuestados dice que la mayor dificultad asociada a la falta de pago por parte del inquilino del inmueble alquilado es la crisis económica y el 18% dice que es la sobre protección al inquilino que le otorga la ley.

Gráfico No. 10
Dificultades asociadas a la falta de pago por parte del inquilino del inmueble alquilado



Fuente: Tabla No. 10

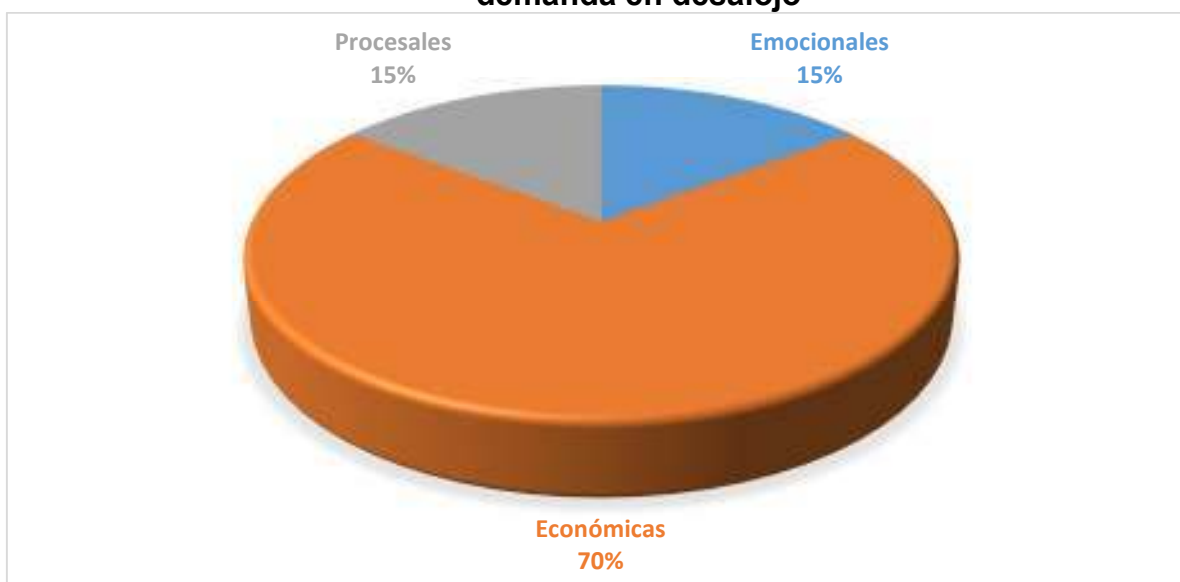
Tabla No. 11
Perturbaciones que piensa se generan en el propietario que incoa la demanda en desalojo

Alternativas	Frecuencia	Por ciento
Emocionales	10	15
Económicas	48	70
Procesales	10	15
Sociales	0	0
Otras, especifique	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 12 del cuestionario aplicado a abogados.

El 70% de los abogados encuestados expresan que las perturbaciones económicas son las que mayormente se generan en el propietario que incoa la demanda en desalojo y el 15% dice que son las emocionales y procesales respectivamente. Los datos expresan que la crisis económica es la que en la mayoría de casos perturba a los propietarios.

Gráfico No. 11
Perturbaciones que piensa se generan en el propietario que incoa la demanda en desalojo



Fuente: Tabla No. 11

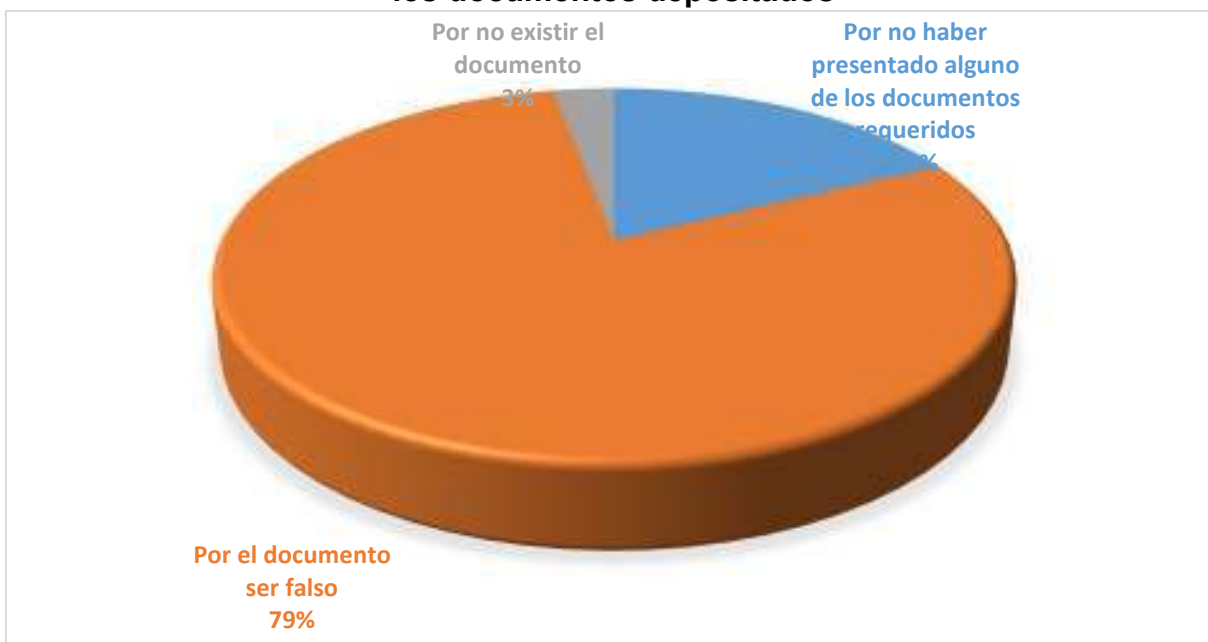
Tabla No. 12
Situaciones que entiende que el abogado contrario puede alegar la nulidad de los documentos depositados

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
Por no haber presentado alguno de los documentos requeridos	12	18
Por el documento ser falso	54	79
Por no existir el documento	2	3
Otras, especifique	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 13 del cuestionario aplicado a abogados.

Según la presente tabla el 79% de los abogados encuestados piensa que por el documento ser falso es la situación que entiende que el abogado contrario puede alegar la nulidad de los documentos depositados, 18% dice que por no haber presentado alguno de los documentos requeridos y el 3% dice que es por no existir el documento. Los datos expresan que las tres situaciones pueden darse para alegar la nulidad de los documentos depositados

Gráfico No. 12
Situaciones que entiende que el abogado contrario puede alegar la nulidad de los documentos depositados



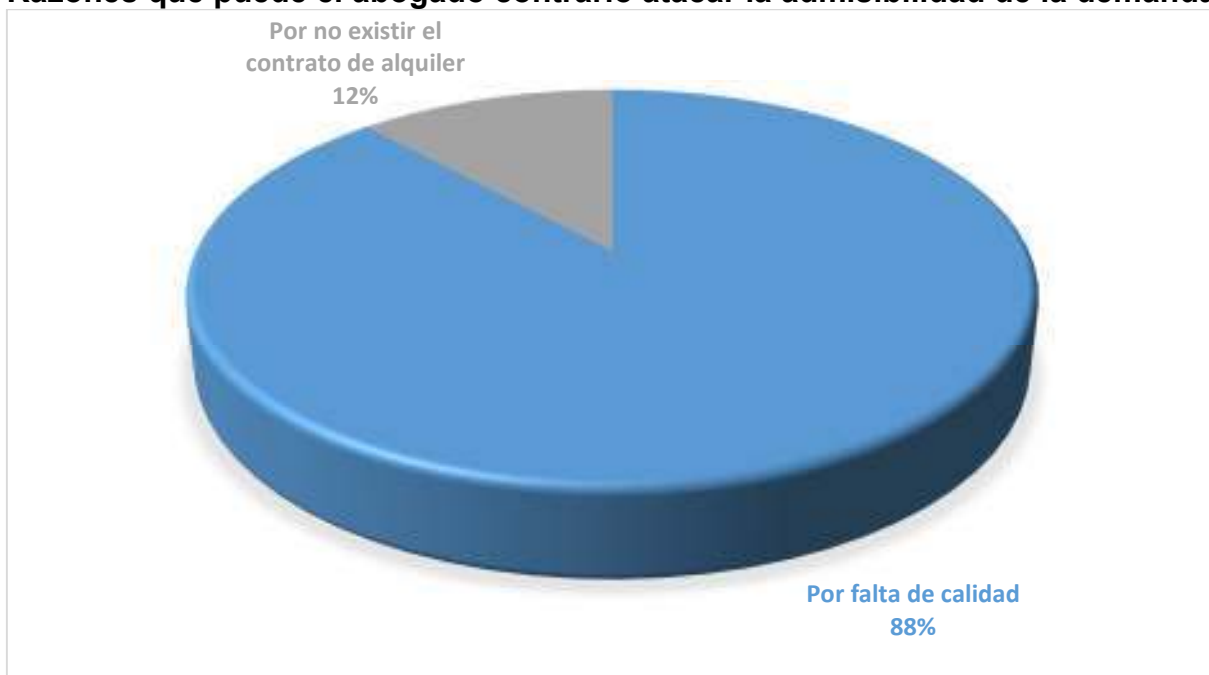
Fuente: Tabla No. 12

Tabla No. 13**Razones que puede el abogado contrario atacar la admisibilidad de la demanda**

Alternativas	Frecuencia	Por ciento
Por falta de calidad	60	88
Por falta de capacidad	0	0
Por no existir el contrato de alquiler	8	12
Otras, especifique	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 14 del cuestionario aplicado a abogados.

El 88% 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 12% dice que por no existir el contrato de alquiler. Lo que expresa que la falta de calidad es el medio que mayormente se utiliza para atacar la admisibilidad de la demanda.

Gráfico No. 13**Razones que puede el abogado contrario atacar la admisibilidad de la demanda**

Fuente: Tabla No. 13

4.4 Presentación de los resultados del Objetivo 4: Verificar 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.

Tabla No. 14

La presentación de la demanda de desalojo por falta de pago provoca consecuencias jurídicas a las partes involucradas en el proceso

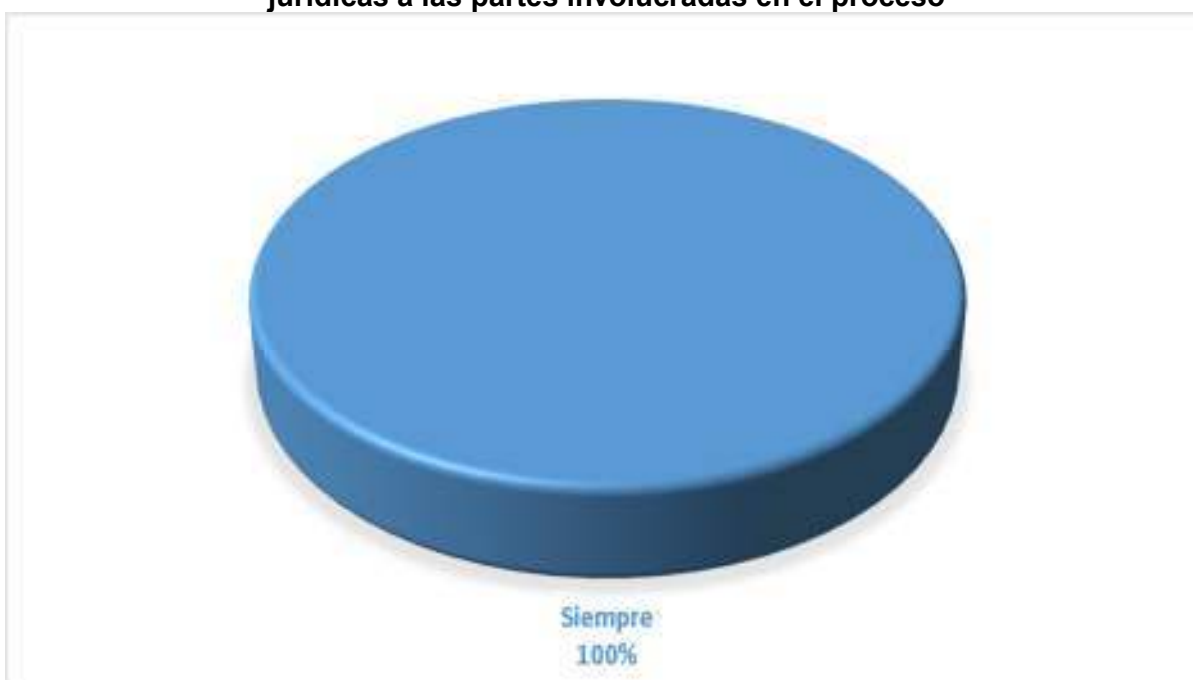
Alternativas	Frecuencia	Por ciento
Siempre	68	100
Casi siempre	0	0
A veces	0	0
Nunca	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 15 del cuestionario aplicado a abogados.

El 100% de los abogados encuestados dice que siempre la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago provoca consecuencias jurídicas a las partes involucradas en el proceso.

Gráfico No. 14

La presentación de la demanda de desalojo por falta de pago provoca consecuencias jurídicas a las partes involucradas en el proceso



Fuente: Tabla No. 14

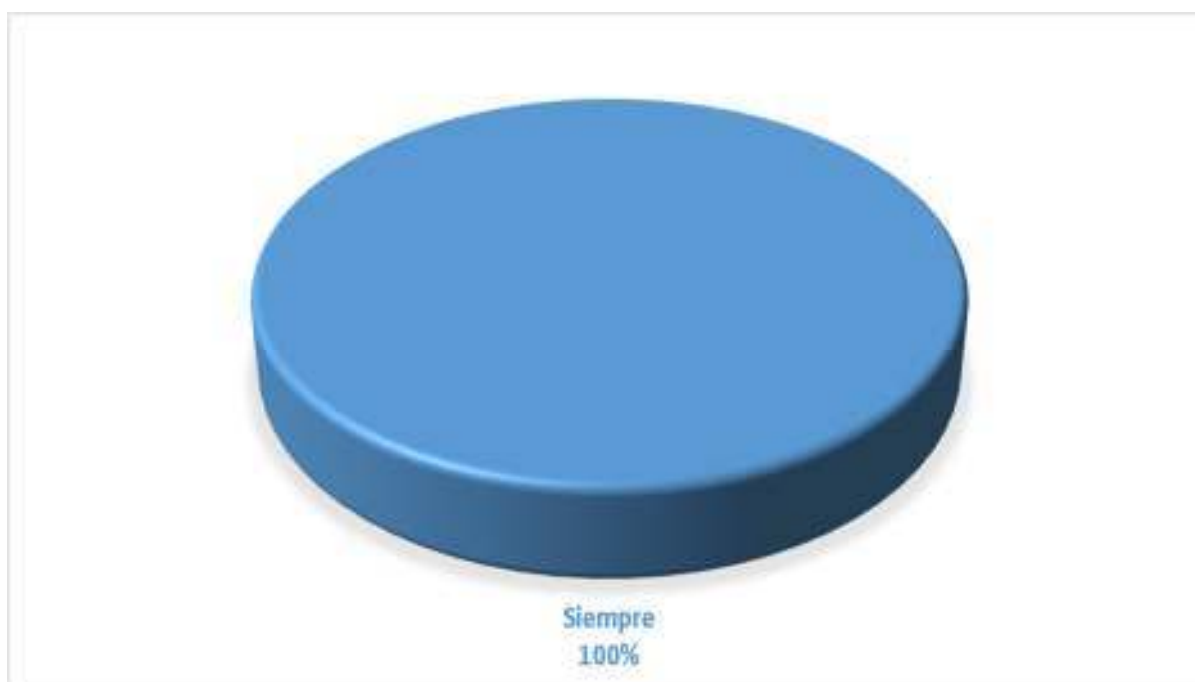
Tabla No. 15
El desalo como uno de los efectos jurídicos de la demanda por falta de pago

Alternativas	Frecuencia	Por ciento
Siempre	68	100
Casi siempre	0	0
A veces	0	0
Nunca	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 16 del cuestionario aplicado a abogados.

El 100% de los abogados encuestados dice que siempre cuando es acogida la demanda el desalojo es un efecto jurídico de la demanda de desalojo por falta de pago

Gráfico No. 15
El desalo como uno de los efectos jurídicos de la demanda por falta de pago



Fuente: Tabla No. 15

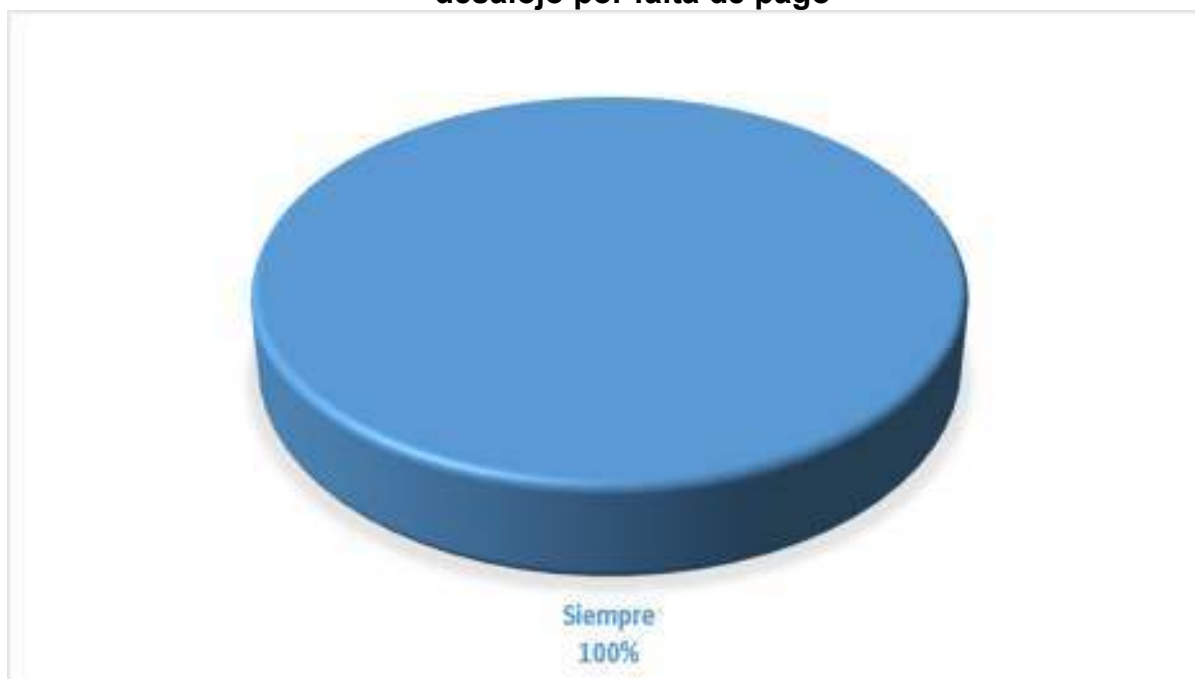
Tabla No. 16
Cobro de los alquileres vencidos después del proceso de la demanda de desalojo por falta de pago

Alternativas	Frecuencia	Por ciento
Siempre	68	100
Casi siempre	0	0
A veces	0	0
Nunca	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 17 del cuestionario aplicado a abogados.

El 100% de los abogados encuestados dice que se puede obtener el cobro de los alquileres vencidos después del proceso de la demanda de desalojo por falta de pago

Gráfico No. 16
Cobro de los alquileres vencidos después del proceso de la demanda de desalojo por falta de pago



Fuente: Tabla No. 16

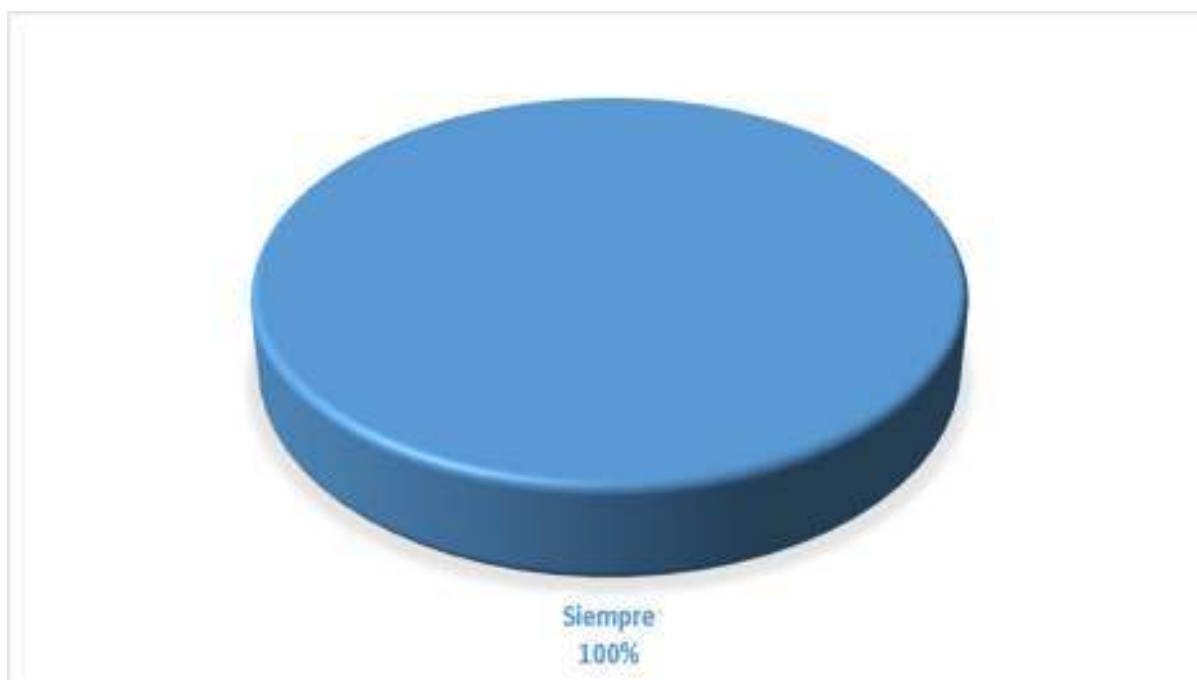
Tabla No. 17
Frecuencia en que se incurre en gastos legales en una demanda de desalojo por falta de pago

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	68	100
Casi siempre	0	0
A veces	0	0
Nunca	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 18 del cuestionario aplicado a abogados.

El 100% de los abogados encuestados dice que siempre en una demanda de desalojo por falta de pago se incurre en gastos legales

Gráfico No. 17
Frecuencia en que se incurre en gastos legales en una demanda de desalojo por falta de pago



Fuente: Tabla No. 17

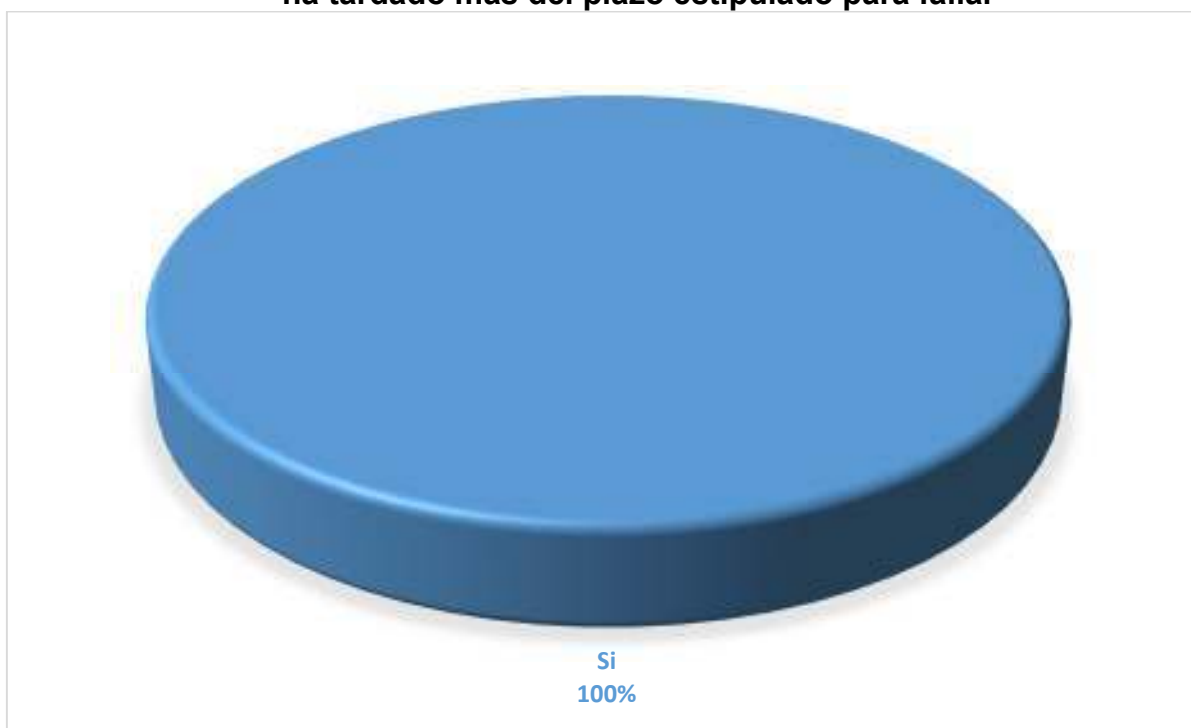
Tabla No. 18
Frecuencia que en los casos que ha llevado por ante este Juzgado, el juez ha tardado más del plazo estipulado para fallar

Alternativas	Frecuencia	Por ciento
Si	68	100
No	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 19 del cuestionario aplicado a abogados.

El 100% de los abogados encuestados dice que en los casos que ha llevado por ante este Juzgado, el Juez ha tardado más del plazo estipulado para fallar dicha demanda.

Gráfico No. 18
Frecuencia que en los casos que ha llevado por ante este Juzgado, el juez ha tardado más del plazo estipulado para fallar



Fuente: Tabla No. 18

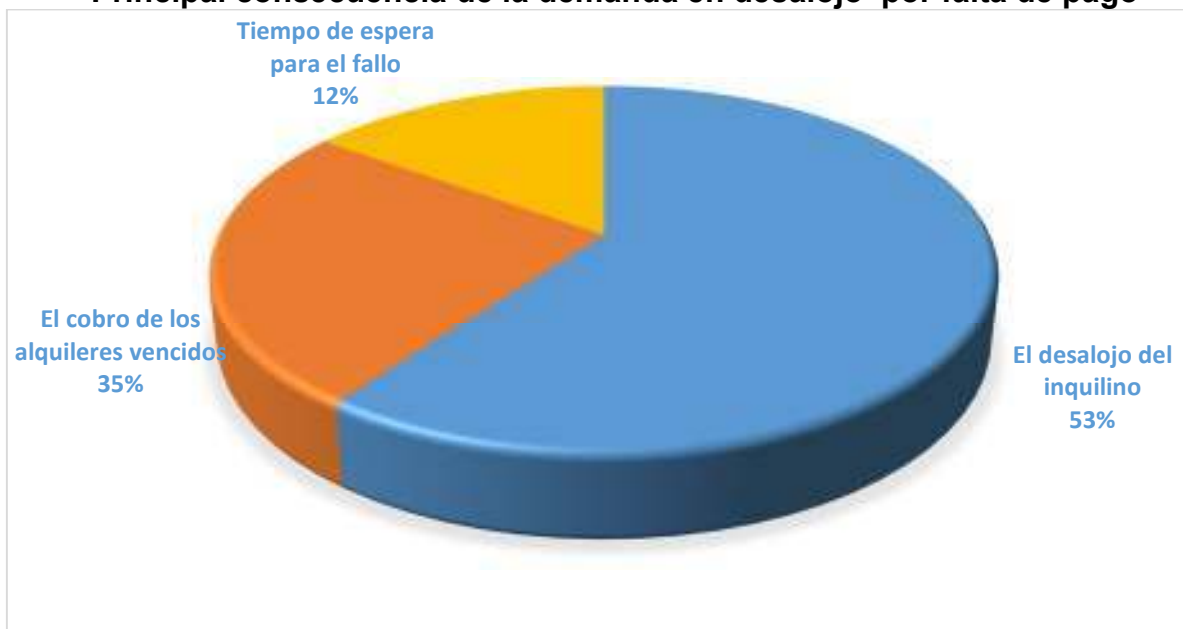
Tabla No.19
Principal consecuencia de la demanda en desalojo por falta de pago

Alternativas	Frecuencia	Por ciento
El desalojo del inquilino	36	53
El cobro de los alquileres vencidos	24	35
Recurrir en gastos legales	0	0
Tiempo de espera para el fallo	8	12
Otras, especifique	0	0
Total	68	100

Fuente: Pregunta No. 20 del cuestionario aplicado a abogados.

Según la presente tabla el 53% de los abogados encuestados piensan que el desalojo del inquilino es la principal consecuencia de la demanda en desalojo por falta de pago, el 35% dice que es el cobro de los alquileres vencidos y el 12% que es el tiempo de espera para el fallo.

Gráfico No. 19
Principal consecuencia de la demanda en desalojo por falta de pago



Fuente: Tabla No. 19

4.5 Resultados de la Entrevista Dirigida al Juez

En este apartado se presentan las consideraciones del Juez, ante las preguntas realizadas por las investigadoras. Según el Juez han sido frecuentes las demandas en desalojo por falta de pago en el tribunal en el periodo enero 2015- enero 2016. Asimismo considera que por falta de personal y el exceso de trabajo el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en este Juzgado de Paz es de 9 meses a un año.

Para el Juez los plazos a cumplir dentro del procedimiento de la demanda de desalojo por falta de pago, es el establecido por las normas procesales, los cuales considera que actualmente son respetados por las partes involucradas. Asimismo 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

Según el parecer del Juez, 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 las perturbaciones económicas influyen para que el propietario interponga demanda en desalojo por falta de pago.

El Juez considera que casi siempre la presentación de la demanda en desalojo por falta de pago provoca consecuencias jurídicas a las partes involucradas en el proceso, presentándose en este aspecto el desalojo como el principal efecto jurídico de la demanda por falta de pago. Para el Juez, solo a veces el propietario puede obtener el cobro de los alquileres vencidos después del proceso de la demanda en desalojo por falta de pago. Asimismo considera que siempre en las demandas de desalojo por falta de pago, interpuestas en el Juzgado de Paz donde desempeña sus funciones, incurrir las partes involucradas en gastos legales.

Asimismo considera que el desalojo del inquilino es la principal consecuencia de la demanda en desalojo por falta de pago, destacando que los propietarios de viviendas alquiladas o sus representantes si tienen conocimiento sobre los procesos para conseguir el pago de los alquileres vencidos.

CAPÍTULO V
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

Ya presentados los resultados de forma gráfica, tomando como base los datos obtenidos en el estudio de campo aplicado a los abogados que ejercen en la provincia de Santiago, con lo cual se pretende dar respuesta a cada uno de los objetivos planteados en esta investigación, para lo cual también se hará uso del material bibliográfico recopilado.

5.1. Discusión de Resultados

Variable 1: Cantidad de demandas en desalojo por falta de pago.

Respecto a 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 enero 2015- enero 2016, según la certificación emitida por la Secretaria Titular del Juzgado de Paz, han sido 68 demandas recibidas, de las cuales 28 han sido falladas en su totalidad. En este sentido es válida la aclaración de que las demandas en desalojo que entran en un mes específico, no siempre son falladas en el mismo mes o plazo correspondiente, debido al cúmulo de expedientes que existe actualmente en dicho tribunal.

Por su parte el 100% de los abogados encuestados han participado en procesos de demandas de desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago. Asimismo al preguntarles sobre la cantidad de demandas interpuestas, el 60% han presentado de 1 a 5 demandas y 40% de 6 a 10.

Según Calderón A. (2009), cuando se habla de procedimiento se refiere a lo que es la demanda en desalojo, que no es más que el conjunto de acciones llevadas a cabo de manera legal incoadas por el propietario de un inmueble, contra su inquilino, a los fines de que este por su voluntad propia abandone el inmueble o en el mayor de los casos sea expulsado del mismo.

Variable 2: Plazo que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes

En este sentido, el 60% de los abogados encuestados dice que a veces el Juez del Juzgado de Paz se apega al principio de plazo razonable para fallar en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago, mientras que 40% considera que nunca.

Esto trae como consecuencia que el 50% de los abogados encuestados considere que es de 1 a 2 años el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, 40% dice que es de 3 a 6 meses y 10% de 7 a 9 meses.

Lo anterior es confirmado por el Juez, el cual expresa que por falta de personal y el exceso de trabajo el plazo que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en este Juzgado de Paz es de 9 meses a un año.

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.

Cabe destacar que ante el Juzgado de Paz el enrolamiento de la causa vale citación para las partes, por lo que no es necesario hacer una instancia solicitando fijación de audiencia, sino determinar los días en que el Juzgado de Paz conocerá los asuntos civiles y notificar al inquilino una citación para que se presente ante esa instancia con un plazo de un día franco. Llegado el día de la audiencia el inquilino concluye frecuentemente solicitando al juez un plazo de quince días (15) para tomar y dar comunicación de documentos.

En cuanto al juez, de acuerdo a las disposiciones de la Ley No.38, del 1966, artículo 6 “el juez apoderado de una demanda en desalojo o resolución de contrato de alquiler debe dictar su fallo al fondo dentro de los (10) diez días que sigan al apoderamiento, salvo que se hayan presentado incidentes que a su juicio ameriten un reenvió, caso en el cual, el Juez deberá fallar el asunto dentro de los cinco (5) días a partir de la fecha en que haya sido apoderado nuevamente, todo a pena de ser considerado autor de denegación de justicia y demandado en su responsabilidad civil, cuando hubiere lugar”.

Variable 3: Incidentes que se presentan en las demandas en desalojo por falta de pago.

En este sentido, según el parecer del Juez, la crisis económica es la mayor dificultad asociada a la falta de pago por parte del inquilino del inmueble alquilado. Asimismo, considera que las perturbaciones económicas influyen para que el propietario interponga demanda en desalojo por falta de pago.

Por su lado, el 82% de los abogados encuestados, coinciden con el Juez, cuando dicen que la mayor dificultad asociada a la falta de pago por parte del inquilino del inmueble alquilado es la crisis económica y el 18% dice que es la sobre protección al inquilino que le otorga la ley.

Asimismo, el 79% de los abogados encuestados piensa que por el documento ser falso es la situación que entiende que el abogado contrario puede alegar la nulidad de los documentos depositados, 18% dice que por no haber presentado alguno de los documentos requeridos y el 3% dice que es por no existir el documento. El 88% 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 12% dice que por no existir el contrato de alquiler.

El desalojo por falta de pago es un procedimiento establecido a favor de los propietarios de inmuebles alquilados, cuyos inquilinos han cesado los pagos convenidos por concepto de inquilinato, por lo que se entiende que el principal factor que genera este tipo de demandas es la falta de pago por parte del ocupante.

Esta ausencia de pago puede ser generada por múltiples factores económicos y sociales, como son: los pocos ingresos percibidos por los inquilinos, la cantidad de compromisos que éstos generan al mes, la falta de responsabilidad y principios, inconvenientes e imprevistos ocurridos inoportunamente, entre otros.

Variable 4: **Efectos que surten las demandas en desalojo por falta de pago.**

En este sentido, el 100% de los encuestados aseguran que la presentación de la demanda en desalojo por falta de pago provoca consecuencias jurídicas a las partes involucradas en el proceso.

Según el 100% de los encuestados expresa que siempre en una demanda en desalojo por falta de pago se incurre en gastos legales. Asimismo el 53% de los abogados encuestados piensan que el desalojo del inquilino es la principal consecuencia de la demanda en desalojo por falta de pago, el 35% dice que es el cobro de los alquileres vencidos y el 12% que es el tiempo de espera para el fallo.

Por su parte, el Juez considera que casi siempre la presentación de la demanda en desalojo por falta de pago provoca consecuencias jurídicas a las partes involucradas en el proceso, presentándose en este aspecto el desalojo como el principal efecto jurídico de la demanda por falta de pago.

Para el Juez, solo a veces el propietario puede obtener el cobro de los alquileres vencidos después del proceso de la demanda en desalojo por falta de pago.

Asimismo considera que siempre en las demandas de desalojo por falta de pago, interpuestas en el Juzgado de Paz donde desempeña sus funciones, incurren las partes involucradas en gastos legales.

En este sentido, Potentini, S. (2003,) expresa que “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”. (p. 5)

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.

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 periodo enero 2015- enero 2016.**

Obteniéndose como resultado que han sido 68 demandas recibidas, de las cuales 28 han sido falladas hasta el momento, en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en el período enero 2015- enero 2016.

Por su parte el 100% de los abogados encuestados han participado en procesos de demandas de desalojo por falta de pago en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago. Asimismo al preguntarles sobre la cantidad de demandas interpuestas, el 60% han presentado de 1 a 5 demandas y 40% de 6 a 10.

En cuanto al objetivo No.2: **Verificar el plazo que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago.**

En este sentido, el 50% de los abogados encuestados considera que es de 1 a 2 años el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, 40% dice que es de 3 a 6 meses y 10% de 7 a 9 meses. Lo anterior refleja que, según la mayoría de abogados existe mora judicial en estos casos.

Lo anterior es confirmado por el Juez, el cual expresa que por falta de personal y el exceso de trabajo el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en este Juzgado de Paz es de 9 meses a un año.

En cuanto al objetivo No.3: **Determinar los incidentes 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 este sentido los datos obtenidos reflejan que según el parecer del Juez, y el 82% 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.

Por otro lado, el 79% de los abogados encuestados piensa que por el documento ser falso es la situación que entiende que el abogado contrario puede alegar la nulidad de los documentos depositados, 18% dice que por no haber presentado alguno de los documentos requeridos y el 3% dice que es por no existir el documento. El 88% 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 12% dice que por no existir el contrato de alquiler.

En cuanto al objetivo No.4: **Verificar 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 este sentido, el 100% de los encuestados aseguran que la presentación de la demanda en desalojo por falta de pago provoca consecuencias jurídicas a las partes involucradas en el proceso.

Según el 100% de los encuestados expresa que siempre en una demanda en desalojo por falta de pago se incurre en gastos legales. Asimismo el 53% de los abogados encuestados piensan que el desalojo del inquilino es la principal consecuencia de la demanda en desalojo por falta de pago, el 35% dice que es el cobro de los alquileres vencidos y el 12% que es el tiempo de espera para el fallo.

El objetivo general del estudio fue: **Determinar 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 periodo enero 2015- enero 2016.**

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 enero 2015- enero 2016, ya que han sido 68 demandas recibidas, de las cuales 28 han sido falladas 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.

RECOMENDACIONES

De acuerdo a las conclusiones surgidas de la interpretación de cada una de las tablas presentadas y determinadas las debilidades, se recomienda lo siguiente:

A los Legisladores

- Se les recomienda que en una futura revisión de la Legislación Civil Dominicana, se procure que la misma sea más clara en cuanto a los plazos para los procedimientos a seguir en la presentación demanda en desalojo por falta de pago.
- Creación de una ley especial que regule el tratamiento jurídico en cuanto a la presentación y procesos de las demanda en desalojo por falta de pago.
- Actualizar el Decreto 4807 sobre Control de Alquileres y Desahucios, con el fin de adecuar el mismo a los tiempos actuales, para que se ajuste tanto al derecho de los inquilinos, así como de los propietarios.

A los Jueces en el Distrito Judicial de Santiago

Se les recomienda fallar las demandas en desalojo por falta de pago, apegados a lo establecido en la ley, de modo que se evite el cúmulo de demandas y por ende la violación a los derechos del propietario de reclamar su propiedad.

A los abogados en el Distrito Judicial de Santiago

Se les recomienda observar a fondo los pasos establecidos, para hacer uso eficiente y racional de esta figura jurídica, para así explotar los beneficios que esta brinda a las partes que utilizan este procedimiento. También se les anima a asesorar a sus clientes, tanto como propietarios, como en aquellos casos en que son inquilinos, para que puedan adquirir conocimiento sobre los derechos conferidos por cuando se incoa una demanda en desalojo por falta de pago.

BIBLIOGRAFIA

Barba, A. y Solís, P. (1997). Métodos de investigación científica: Colombia: EDAF.

Calderón, A (2009) La demanda en Desalojo en la República Dominicana. Memoria Final Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.

Collado, C. y Vázquez, J. (2013) 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. Tesis de grado. Santiago del os Caballeros: UAPA.

Castellanos, J. (1990). Manual para Jueces de Paz. Suprema Corte de Justicia. Primera edición.

Franco, R. (1997) El Contrato de Alquiler. Santo Domingo. R.D.

Hernández, R., Fernández, C. y Batista, P. (2003). Metodología de la Investigación. México, D.F.: McGraw-Hill, Litografía Ingramex,

Hernández, F. (2001). Metodología de la investigación en ciencias sociales. Santo Domingo: Búho.

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

República Dominicana. (2001). Código de Procedimiento Civil y Legislación complementaria. Editora Dalis Moca, R.D.

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.

Santiago, P. (2000). Primer Santiago de América. Santo Domingo: Taller.

Sabino, C. (2007). Metodología de la Investigación. México: McGraw-Hill.

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 de los Caballeros: UAPA.

APÉNDICES

Operacionalización de las Variables

Determinar 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 periodo enero 2015- enero 2016.

Objetivo específico 1	Variable	Definición de variables	Indicadores	Objetivos de los indicadores	Sujetos informantes
<p>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 periodo enero 2015- enero 2016</p>	<p>Cantidad de demandas en desalojo por falta de pago</p>	<p>Número de solicitudes o instancias depositadas por los propietarios de viviendas alquiladas en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago.</p>	<p>Número de demandas recibidas.</p>	<p>Determinar el número de demandas de desalojo por falta de pago recibidas en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago.</p>	<p>Certificación del tribunal</p>
			<p>Número de demandas acogidas.</p>	<p>Determinar el número de demandas de desalojo por falta de pago acogidas en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago.</p>	<p>Abogados 2, 3</p>
			<p>Número de demandas rechazadas.</p>	<p>Determinar el número de demandas de desalojo por falta de pago rechazadas en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago.</p>	<p>Juez 1</p>

Objetivo específico 2	Variable	Definición de variables	Indicadores	Objetivos de los indicadores	Sujetos informantes
<p>Verificar el plazo que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago.</p>	<p>Plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida</p>	<p>Tiempo promedio en que una demanda en desalojo por falta de pago es conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago.</p>	<p>Plazo que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes</p> <p>Plazos para el fallo</p>	<p>Determinar el plazo que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes</p> <p>Verificar el plazo que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago</p>	<p>Abogados 4,5,6,7,8,9</p> <p>Juez 2, 3</p>

Objetivo específico 3	Variable	Definición de variables	Indicadores	Objetivos de los indicadores	Sujetos informantes
<p>Determinar los incidentes 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.</p>	<p>Incidentes que se presentan en las demandas en desalojo por falta de pago</p>	<p>Diferentes escenarios que se presentan en el proceso de la demanda de desalojo por falta de pago.</p>	<p>Dificultad asociada a la falta de pago</p> <p>Nulidad de los documentos depositados</p> <p>Inadmisibilidad de la demanda</p>	<p>Determinar si las dificultades que se le presentan a las partes generan demanda de desalojo por falta de pago.</p> <p>Determinar si las perturbaciones que se le presentan al propietario generan la demanda de desalojo por falta de pago.</p> <p>Determinar si los incidentes procesales se generan en la demanda en desalojo por falta de pago.</p>	<p>Abogados 11,12,13,14</p> <p>Juez 4</p>

Objetivo específico 4	Variable	Definición de variables	Indicadores	Objetivos de los indicadores	Sujetos informantes
<p>Verificar 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.</p>	<p>Efectos que surten las demandas en desalojo por falta de pago</p>	<p>Consecuencias que resultan de las demandas de desalojo por falta de pago.</p>	<p>El desalojo del inquilino.</p> <p>El cobro de los alquileres vencidos.</p> <p>Recurrir en gastos procesales.</p> <p>Tiempo de espera en la decisión judicial para la autorización del desalojo.</p>	<p>Determinar si el desalojo del inquilino es una consecuencia de la demanda de desalojo por falta de pago.</p> <p>Determinar si el cobro de pesos de los alquileres vencidos es un efecto de la demanda de desalojo por falta de pago.</p> <p>Determinar si recurrir en gastos procesales implica una consecuencia de la demanda de desalojo por falta de pago.</p> <p>Determinar si el tiempo de espera de una decisión judicial es una consecuencia de la demanda de desalojo por falta de pago.</p>	<p>Abogados 15,16,17,18,19,20</p> <p>Juez 5, 6, 7</p>

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
(UAPA)**



CUESTIONARIO PARA SER APLICADO A LOS ABOGADOS

Somos participantes de la maestría en Derecho Civil y Procedimiento Civil Contemporáneo en la Universidad Abierta Para Adultos (UAPA), Actualmente estamos cursando la tesis que es requisito final de la misma. La investigación que se lleva a cabo es sobre; **INCIDENCIA DE LA DEMANDA EN DESALOJO POR FALTA DE PAGO EN EL JUZGADO DE PAZ DE LA PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, PERIODO 2015-2016**. Las respuestas son totalmente confidenciales y solo tendrán un uso estrictamente académico

Marque con una X la opción o las opciones que considere más adecuadas

Variable 1. Cantidad de demandas en desalojo por falta de pago

1- ¿Sexo?

- a) Masculino
- b) Femenino

2- ¿Ha participado usted en procesos de demanda de desalojo por falta de pago presentado en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago?

- a) Si
- b) No

3- En caso de ser afirmativa, ¿Qué número de demandas de desalojo por falta de pago ha presentado en el periodo comprendido en esta investigación?

- a) 1 a 5
- b) 6 a 10
- c) 11 a 5
- d) Más de 16

Variable 2. Plazo promedio de las demandas en desalojo por falta de pago

4- ¿Considera usted que se cumplen los plazos en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago?

- a) Siempre
- b) Casi siempre
- c) A veces
- d) Nunca

5- ¿Considera usted que se cumplen los plazos para los aspectos introductorios en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago?

- a) Siempre
- b) Casi siempre
- c) A veces
- d) Nunca

6- ¿Se cumplen los plazos para la fijación de audiencia en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago?

- a) Siempre
- b) Casi siempre
- c) A veces
- d) Nunca

7- ¿Considera usted que el juez del juzgado de paz se apega al principio de plazo razonable para fallar en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago?

- a) Siempre
- b) Casi siempre
- c) A veces
- d) Nunca

8- ¿Se cumplen los plazos para la apelación en la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago?

- a) Siempre
- b) Casi siempre
- c) A veces
- d) Nunca

9- ¿Podría usted decir cuál es el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago?

- a) De 3 a 6 meses
- b) De 7 a 9 meses
- c) De 10 a 12 meses
- d) De 1 a 2 años
- e) Más de 3 años

10. ¿Cuáles de los siguientes documentos toma usted en cuenta para iniciar una demanda de desalojo por falta de pago?

- a) El contrato de alquiler
- b) El Título de propiedad
- c) El cintillo catastral
- d) El pago de impuesto a la vivienda suntuaria
- e) La Certificación de Depósito
- f) La Certificación de No-Depósito
- g) Todas las anteriores

Variable 3. Incidentes que se presentan en las demandas en desalojo por falta de pago

11- ¿Cuáles de estas dificultades están asociadas a la falta de pago por parte del inquilino del inmueble alquilado?

- a) Crisis económica
- b) No aplicación de las leyes al inquilino
- c) Sobre protección al inquilino que le otorga la ley
- d) Otros, especifique _____

12- ¿Cuáles de estas perturbaciones piensa usted se generan en el propietario que incoa la demanda de desalojo?

- a) Emocionales
- b) Económicas
- c) Procesales
- d) Sociales
- e) Otras, especifique _____

13- ¿En cuál de estas situaciones entiende usted que el abogado contrario puede alegar la nulidad de los documentos depositados?

- a) Por no haber presentado alguno de los documentos requeridos
- b) Por el documento ser falso
- c) Por no existir el documento
- d) Otros, especifique _____

14- ¿Por cuál o cuáles de las siguientes razones puede el abogado contrario atacar la admisibilidad de la demanda?

- a) Por falta de calidad
- b) Por falta de capacidad
- c) Por no existir el contrato de alquiler
- d) Otras, especifique _____

Variable 4. Efectos que surten las demandas en desalojo por falta de pago

15- ¿La presentación de la demanda de desalojo por falta de pago provoca consecuencias jurídicas a las partes involucradas en el proceso?

- a) Siempre
- b) Casi siempre
- c) A veces
- d) Nunca

16- En caso de ser afirmativo, ¿Es el desalojo es un efecto jurídico de la demanda de desalojo por falta de pago?

- a) Siempre
- b) Casi siempre
- c) A veces
- d) Nunca

17- ¿Se puede obtener el cobro de los alquileres vencidos después del proceso de la demanda de desalojo por falta de pago?

- a) Siempre
- b) Casi siempre
- c) A veces
- d) Nunca

18-¿En una demanda de desalojo por falta de pago se incurre en gastos legales?

- a) Siempre
- b) Casi siempre
- c) A veces
- d) Nunca

19- ¿En cuanto a la decisión del juez, considera usted que en los casos que ha llevado por ante este Juzgado, ha tardado más del plazo estipulado para fallar dicha demanda?

- a) Siempre
- b) Casi siempre
- c) A veces
- d) Nunca

20- ¿Cuál de estos enunciados considera usted como la principal consecuencia de la demanda de desalojo por falta de pago?

- a) El desalojo del inquilino
- b) El cobro de los alquileres vencidos
- c) Recurrir en gastos legales
- d) Tiempo de espera para el fallo
- e) Otras, especifique _____

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
(UAPA)**



GUIA DE ENTEVISTA PARA SER APLICADO AL JUEZ

Honorable Magistrado

Quienes suscriben, somos participantes de la maestría en Derecho Civil y Procedimiento Civil Contemporáneo en la Universidad Abierta Para Adultos (UAPA), Actualmente estamos cursando la tesis que es requisito final de la misma. La investigación que se lleva a cabo es sobre; **INCIDENCIA DE LA DEMANDA EN DESALOJO POR FALTA DE PAGO EN EL JUZGADO DE PAZ DE LA PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, PERIODO 2015-2016**

1. ¿Con que frecuencia se han incoado demandas en desalojo por falta de pago que el este tribunal en el periodo enero 2015- enero 2016?
2. ¿Cuál es el plazo promedio que tarda una demanda en desalojo por falta de pago en ser conocida en todas sus partes en este Juzgado de Paz?
3. ¿Podría usted mencionar cuáles son los plazos a cumplir dentro del procedimiento de la demanda de desalojo por falta de pago? ¿Cumplen las partes involucradas con estos plazos?
4. ¿Según su consideración cuales incidentes, tanto procesales como entre las partes, son los que con mayor frecuencia se presentan en las demandas en desalojo por falta de pago?

5. ¿Considera usted que la presentación de la demanda de desalojo por falta de pago provoca consecuencias jurídicas a las partes involucradas en el proceso? En caso de ser afirmativo, mencione algunos efectos jurídicos para las partes.

6. De acuerdo a su experiencia, ¿Puede obtener el propietario el cobro de los alquileres vencidos después del proceso de la demanda de desalojo por falta de pago?

7. ¿Considera usted que la demanda de desalojo por falta de pago tiene incidencia en las partes involucradas en el proceso? ¿En caso de ser afirmativa podría decir cómo incide?

THE PLAGIARISM CHECKER

PREMIUM

The plagiarism detector has analyzed the following text segments, and did not find any instances of plagiarism:

Text being analyzed	Result
estudio, se parte del conocimiento que tienen las investigadoras sobre	✔ OK
cuestionarios fueron confeccionados de acuerdo a las variables en e...	✔ OK
municipalidad conserva hermosos monumentos de arquitecturas clás...	✔ OK
búsqueda de informaciones para realizar este estudio las investigado...	✔ OK
menciona que: Sin embargo las continuas manifestaciones de repudi...	✔ OK
abogados encuestados expresan que las perturbaciones económicas...	✔ OK
Asimismo, consideran que las perturbaciones económicas influyen pa...	✔ OK
Nivel de cumplimiento de los plazos para los aspectos introductorios	✔ OK
significativas universidades privadas: Pontificia Universidad Católica ...	✔ OK
ciudad se asientan negocios de las principales tiendas, supermercad...	✔ OK
Nivel de cumplimiento de los plazos para los aspectos introductorios	✔ OK
contrato de arrendamiento o locación está reglamentado por las disp...	✔ OK
Nivel de cumplimiento de los plazos para los aspectos introductorios	✔ OK
sobrevivientes abandonaron la ciudad destruida e iniciaron su recons...	✔ OK
referente a la excepción non adimpleti contractus tanto la jurispruden...	✔ OK
Nivel de cumplimiento de los plazos para los aspectos introductorios	✔ OK
tratado de locación está reglamentado por las disposiciones contenid...	✔ OK
Llegado el día de la audiencia el inquilino concluye frecuentemente	✔ OK
Además las recomendaciones resultantes del proceso investigativo, p...	✔ OK
Asimismo, consideran que las perturbaciones económicas influyen pa...	✔ OK

Results: No plagiarism suspected

Word count: 18094

[Go Back](#)