

**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

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>LISTA DE TABLAS</b>	<b>I</b>
<b>LISTA DE GRAFICOS</b>	<b>II</b>
<b>DEDICATORIA</b>	<b>III</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCION</b>	
<b>Antecedentes de la Investigación</b>	<b>2</b>
<b>Planteamiento del Problema</b>	<b>4</b>
<b>Formulación del Problema</b>	<b>6</b>
Sistematización	6
<b>1. 4 Objetivos de la Investigación</b>	<b>7</b>
Objetivo General	7
Objetivos Específicos	7
<b>Justificación</b>	<b>7</b>
<b>Delimitación</b>	<b>8</b>
<b>Limitaciones</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO II. MARCO TEORICO</b>	
<b>Marco Contextual</b>	<b>11</b>
<b>El Distrito Judicial de Santiago</b>	<b>13</b>
Composición del Distrito Judicial de Santiago	13
División del Juzgado de Primera Instancia	13
Composición del Juzgado de Paz	14
<b>Contrato de Arrendamiento</b>	<b>15</b>
Origen y Evolución del Contrato de Arrendamiento	16
Concepto de Contrato de Arrendamiento	16
Base legal del Contrato de Arrendamiento	17
Condiciones del Contrato de Arrendamiento	17
Clasificación del Contrato de Arrendamiento	18
Elementos Característicos del Contrato de Arrendamiento	19
Obligación de las Partes en el Contrato de Arrendamiento	20
<b>Demanda en Desalojo</b>	<b>24</b>
Concepto de Desahucio	25
Definición de la Demanda en Desalojo	25
Tipos de Demanda en Desalojo	26
Demanda en Desalojo por Falta de Pago	27
Demanda en Desalojo por Causas Diferentes a la Falta de Pago	27
Jurisdicción Competente de la Demanda en Desalojo por Falta de Pago	32

<b>Tratamiento Jurídico de la Demanda en Desalojo por Falta de Pago</b>	32
Contenido de la Demanda	33
Procedimiento	35
Documentos que Sustentan la Demanda	36
Plazos de la Demanda en Desalojo por Falta de Pago	38
Factores que generan la Demanda en Desalojo por Falta de Pago	38
Eventualidades que pueden presentarse en este tipo de acción	39
Acciones a las que puede Acudir el Demandado como Medios de Defensa a esta Demanda	40

### **CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO**

Diseño, Tipo de Investigación y Método	42
Diseño	42
Tipo de Investigación	42
Método	43
Técnicas e Instrumentos	43
Población y Muestra	44
Procedimiento para la Recolección de los Datos	44
Procedimiento para el Análisis de los Datos	45
Validez y Confiabilidad	45

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

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
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
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
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
Resultados de la Entrevista Dirigida al Juez	67

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

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

<b>CONCLUSIONES</b>	74
<b>RECOMENDACIONES</b>	78
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	80
<b>APENDICES</b>	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 concorra 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 introductivo 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 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”. (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 desampoderado inmediatamente, y debe remitir las partes por ante el Tribunal de Primera Instancia.

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

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

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

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.

## 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.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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.

## **INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:**

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

### **Dirección**

#### **Biblioteca de la Sede – Santiago**

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana

809-724-0266, ext. 276; [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental**

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua**

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.

809-584-7021, ext. 230. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)