

Cómo terminar el contrato de arrendamiento y recuperar el inmueble por incumplimiento del arrendatario?

Un claro ejemplo es el de doña María quien arrendó un apartamento de su propiedad y el arrendatario lleva varios meses sin pagarle el arriendo y no quiere entregar el inmueble ni pagar lo que debe.

¿Qué puede hacer?

Si hay un incumplimiento por parte del arrendatario, como cuando no se está pagando el arriendo, cortan los servicios públicos por falta de pago, cuando los arrendatarios constantemente tienen problemas de convivencia con los vecinos, lo que usted puede hacer como primera opción es intentar un acuerdo entre las partes o a través de un centro de conciliación

¿Qué hacer si no se logra acuerdo en la conciliación?

Si terminado el contrato de arrendamiento, el arrendatario no entrega voluntariamente el inmueble, y no se llega a un acuerdo en la conciliación, es posible presentar demanda civil para que un Juez ordene la devolución del inmueble arrendado, y el pago de los daños ocasionados.

La demanda deberá presentarse ante el Juez Civil de donde vive la persona que se demanda. Si el juez ordena la devolución del inmueble, para poder cobrar el dinero o los arriendos que aún se deban, es posible solicitarle al mismo juez que se inicie un proceso ejecutivo para ordenar el pago.

¿Si tengo un inmueble en arriendo y lo necesito para vivir, remodelarlo o venderlo, como puedo terminar el contrato?

El arrendador deberá enviar un aviso al arrendatario tres meses antes del vencimiento del contrato, a través de una empresa de mensajería autorizada.

Además, el arrendador debe realizar las actividades por las cuales está dando por terminado el contrato, dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la devolución de la vivienda



- Como medio de garantía de la condición de los seis meses, el arrendador deberá constituir una caución (en dinero, a través de un banco o de una compañía de seguros), a favor del arrendatario por un valor igual a seis meses de arriendo, la cual se hará efectiva si no se cumple la condición.

- Para las anteriores situaciones, una vez comunicada la terminación, se puede llegar a un acuerdo con el arrendatario en relación con la fecha de entrega del inmueble y el pago de lo que eventualmente deba, acuerdo que puede realizarse directamente entre las partes o a través de un centro de conciliación

¿Qué puedo hacer si el arrendatario no entrega voluntariamente el inmueble?

Si terminado el contrato de arrendamiento, el arrendatario no entrega voluntariamente el inmueble, es posible presentar demanda civil para que un juez ordene la devolución del inmueble arrendado, y el pago de los daños ocasionados, pero es necesario haber intentado antes la conciliación ante un centro de conciliación

¿Qué puedo hacer si le permití a alguien permanecer en mi casa y tiempo después no es posible desalojarla?

Un ejemplo: José le pidió a doña María que lo dejara quedar unos días en su casa, mientras conseguía un apartamento a donde irse. Doña María aceptó a José sin cobrarle por los días de hospedaje, en los cuales tendría todo a su disposición (muebles, servicios públicos, etc.). Han pasado 8 meses y a pesar de los reclamos de María para que se vaya, José no lo hace, ni colabora con los gastos de la casa.

Cuando usted permitió a una persona permanecer en su domicilio, pero luego ella insiste en permanecer allí, sin que exista un contrato de arrendamiento o sin que se haya acordado el pago de alguna suma de dinero, y no haya sido posible arreglar amigablemente la situación, existe un trámite ante el Inspector de Policía, llamado "amparo al domicilio", cuyo objetivo es que se ordene la expulsión del ocupante.



Para dar inicio a este trámite, el perjudicado (puede ser el propietario, quien poseía el inmueble sin ser el dueño o quien lo tenía en calidad de arrendatario), deberá presentar una solicitud que se conoce como "querrela policiva", ante el Inspector de Policía del municipio

¿Existe otra forma de solucionar el conflicto?

El acuerdo podrá intentarse directamente entre las partes involucradas o se puede acudir a un centro de conciliación

¿Qué hacer si una persona ocupa de manera abusiva mi casa, finca o lote?

Un claro ejemplo es el del señor José, quien es propietario de la finca "la cumbrita" ubicada en la cumbre, pero José no vive allí, solo la visita una vez cada 3 meses y le hace arreglos y mantenimiento a lo que necesite, un día llegó y vio a un grupo de personas asentadas, sin ningún permiso. Cuando don José reclama por lo acontecido, las personas le dicen que no se van a ir y uno de ellos se pone agresivo

¿Si se siente identificado con don José que puede hacer?

Cuando se presentan actos de ocupación ilegal o abusiva de un inmueble, lo que se conoce como "ocupación de hecho", y no haya sido posible arreglar entre las partes por medio de una conciliación, existe un trámite ante el Inspector de Policía llamado "lanzamiento por ocupación de hecho", cuyo objetivo es recuperar la posesión del inmueble.

Para dar inicio a este trámite, el perjudicado (puede ser el propietario, quien poseía el inmueble sin ser el dueño o quien lo tenía en calidad de arrendatario), deberá presentar una solicitud que se conoce como "querrela policiva", ante el inspector de policía del municipio donde está ubicado el inmueble, la cual generalmente debe presentarse dentro de los treinta (30) días siguientes a los actos de perturbación o desde el momento en que tiene conocimiento de los hechos.

