

Juicio de Arrendamiento ¿Qué es? ¿Cómo se aplica ?

¿Qué pasos debo seguir si no me pagan el arriendo?

Puede suceder que si usted es dueño de una propiedad y la arrienda, su arrendatario deje de pagar la renta mensual y no se vaya de su propiedad. Este es un escenario bastante frecuente y que debe solucionarse a través de la interposición de una demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas.

Con este juicio se busca recuperar su propiedad, cobrar las rentas que se adeuden, así como cuentas de servicios básicos (luz, agua), gastos comunes y otros que debió pagar su arrendatario, y también en caso de que no quiera abandonar la propiedad, expulsarlo de ella.

Ahora, si una vez obtenida la sentencia que declara el término del contrato de arriendo y ordena que el arrendatario debe salir de su propiedad y esté no hace abandono de la misma restituyéndola, habrá que iniciar los trámites correspondientes para el lanzamiento del arrendatario y de los demás ocupantes.

En este último escenario, el lanzamiento se realiza con ayuda de la fuerza pública (Carabineros de Chile sacará al arrendatario de su propiedad).

El procedimiento comienza con la interposición de la demanda ante los Tribunales Civiles. Una vez presentada, el tribunal dictará una resolución admitiendo la demanda a tramitación y citando a las partes a un comparendo de conciliación, contestación y prueba, para el quinto día hábil después de que se efectúe la notificación, fijando una determinada hora.

Esta audiencia es de suma importancia y constituye básicamente el cuerpo del juicio de arrendamiento. Se llama “audiencia de conciliación, contestación y prueba”. En dicha audiencia el Tribunal requiere (reitera el cobro) de pago por segunda vez al arrendatario (en caso de que el juicio sea por no pago de rentas), posteriormente consulta a las partes respecto a una posibilidad de llegar a acuerdo. En caso de no llegar a acuerdo, se recibirá la causa a prueba pudiendo las partes aportar todas las pruebas pertinentes para acreditar sus pretensiones.

Para probar se necesita:

- *Contrato escrito de arriendo (salvo si el contrato fue verbal)*
- *Comprobantes de pago de las rentas de arrendamiento*
- *Testigos: personas, idealmente no familiares, que conozcan que ha existido incumplimiento en el pago de las rentas de arrendamiento.*
- *Cuentas de servicios básicos impagas.*

Una vez rendida la prueba, el tribunal dará por finalizada la audiencia y quedarán las partes a la espera de la sentencia respectiva, que ordenará el pago de lo adeudado y la restitución de la propiedad.

Le recomendamos que este juicio lo inicie lo antes posible, si su arrendatario ha dejado de pagarle, de manera que solucione prontamente este problema, y así pueda volver a arrendar la propiedad a personas que sí cumplan con sus obligaciones.