



Demanda por deuda de arriendo

(Demanda por deuda de rentas de arrendamiento de inmuebles urbanos)

Sepa cómo es el procedimiento judicial para hacer que un arrendatario moroso pague su deuda.

Don Zenón es dueño de varias viviendas, que rentabiliza poniéndolas en arriendo. Sus arrendatarios suelen ser muy responsables, salvo uno: el señor Valdés, que cada mes se excusa de pagar alegando cesantía, problemas de salud y otras razones. Él ya debe cinco meses de arriendo, lo que tiene furioso a Don Zenón. ¿Podrá hacer algo para forzarlo a pagar la deuda?

¿Puedo llevar a juicio a un arrendatario por deuda de arriendo?

Sí, usted puede demandar judicialmente al arrendatario que no le ha pagado el arriendo de su propiedad.

¿Cuántos meses de morosidad debería haber antes de hacer una demanda?

Usted tiene derecho a entablar un juicio después de un período entero de mora. O sea, si el pago del arriendo es mensual, basta con un mes sin pago.

¿Necesito un abogado?

No si el monto del arriendo es inferior a 4 UTM (cerca de \$150.000). Para montos superiores sí se requiere la representación de un abogado.

¿Ante qué juzgado se presenta la demanda?

Ante los Juzgados Civiles.

¿Cuánto demora el juicio?

Presentada la demanda, el tribunal debe citar a audiencia para el quinto día hábil contado después de la notificación de la misma. Junto con la notificación debe practicarse la primera **reconvención de pago del demandado** (una solicitud de pago de la deuda). En la audiencia se practicará la **segunda reconvención** del demandado y el juez llamará a las partes a tratar de lograr un acuerdo. Si no se logra, se presentarán las respectivas pruebas.

Si el demandado presenta a su vez una **demanda reconvenzional** (una especie de contrademanda) el demandante puede solicitar una nueva audiencia para contestar dicha demanda y presentar pruebas. La audiencia debe hacerse dentro de los cinco días siguientes como máximo. Luego de eso, el juez cita a las partes a oír sentencia.

¿Se puede pedir en la demanda que el arrendatario abandone la vivienda?

Sí, el retraso en el pago de un período entero de renta autoriza al arrendador a solicitar conjuntamente el término inmediato del contrato y el pago de lo adeudado. Si el juez acoge la demanda ordenará el pago de todas las deudas, cuentas de servicios incluidas, así como la entrega de la vivienda.

¿Se puede exigir a un arrendatario moroso pagar las cuentas de servicios (luz, agua, gastos comunes, etc.)?

Sí, el arrendatario debe pagar todas las cuentas morosas incluso en el período en que dure el juicio, hasta que se pague todo lo adeudado o se entregue la propiedad al arrendador. El arrendador además puede informar a las compañías que hay una demanda en curso, por lo que el demandado queda como único responsable del pago de las cuentas.

Si el deudor es obligado a pagar, ¿debe hacerlo con reajustes e intereses por el atraso?

Sí, los pagos deben hacerse reajustados en la misma proporción en que varió la UF entre la fecha en que el pago debió hacerse y aquella en que efectivamente se hizo. Cuando se deban intereses, se calculará sobre la suma originalmente adeudada, más el reajuste mencionado.