


Desahucio residencial



El desahucio es una acción judicial para dar por terminado un contrato de arrendamiento. En ocasiones se conoce también como un desalojo, ya que una orden judicial de desahucio tiene como meta el desalojar a los arrendatarios de una propiedad. Veamos cómo se utiliza esta acción cuando el inquilino no cumple con el pago del canon mensual de arrendamiento y usted quiere que desalojen su propiedad.

Entre las personas que pueden ejercer esta causa de acción se encuentran: los dueños de la propiedad, los usufructuarios (quienes tienen el derecho al disfrute de la cosa) y sus causahabientes. La acción de desahucio procede contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros y cualquier otra persona que intente disfrutar de la posesión de la propiedad o use la misma sin pagar canon de arrendamiento. El tribunal en el cual se radica la acción de desahucio es aquel correspondiente al municipio en donde está localizada la propiedad.



Lcda. Nani Marchand
Especialista para
HABITAT

La acción de desahucio sólo procede cuando el no tenga ningún título o derecho que justifique está ocupando la propiedad, de la cual se le pretende. Si existe algún tipo de conflicto en cuanto a la propiedad, esto no se puede discutir en una acción de desahucio ya que esta es una acción sumaria. En la acción de desahucio el titular solamente pretende recobrar la posesión de la propiedad a la cual tiene derecho. El demandado en una acción de desahucio puede traer prueba para demostrar que tiene algún derecho para ocupar el inmueble y que su título es igual o mejor que el del demandante. En caso de controversia se tendrá que dilucidar en un juicio: en un procedimiento sumario de desahucio.

La figura del desahucio, en casos de falta de pago, requiere que el demandante presente prueba de que tiene el derecho a la propiedad que reclama como suya y que alegue la falta de pago del canon de arrendamiento. El demandado tiene que presentar prueba de su titularidad o la evidencia de pago de arrendamiento para poder evitar el desahucio.

Por lo tanto, es nuestra recomendación que al encontrarse en una situación en la que una persona está ocupando su propiedad sin su permiso o su inquilino no cumple con el contrato de arrendamiento y lo quiere desalojar, se asesore con un abogado. Usted podría tener derecho a presentar una causa de desahucio.

La autora es socia del Bufete Ferraiuoli Torres M Rovira, PSC. La puede contactar a través del correo: nmarchand@ftmlaw.com. En esta columna colabora Jesús Suárez, Oficial Jurídico.