

Conoce el proceso de desahucio

La realidad económica actual ha llevado a muchas familias a optar por el alquiler al momento de escoger donde vivir. Si bien esto es así por varias razones, ya sea porque no cuentan con los recursos para adquirir una casa propia o porque perdieron la suya, o por cualquier otra circunstancia, lo cierto es que vivir alquilado se ha convertido en una alternativa para muchos.

Aunque las recientes enmiendas a la regulación del procedimiento de desahucio – en particular mediante la Ley 86- 2011 y la Ley 142-2011 – agilizan aún más el proceso con el objetivo de minimizar los riesgos del (de la) dueño(a) o arrendador(a) de la propiedad, también garantizan un proceso justo y se vela por el bienestar de las personas y familias afectadas.

¿Qué es el desahucio?

El desahucio es el proceso mediante el cual el (la) dueño(a) o arrendador(a) de una propiedad inicia una acción ante los tribunales para sacar al inquilino(a) o arrendatario(a) de la misma, por una serie de motivos legales.

¿Cuándo puede el dueño(a) de una propiedad iniciar un proceso de desahucio?

La acción legal debe estar fundamentada en el incumplimiento por parte de la persona que vive en alquiler de alguna cláusula o de los términos del contrato. Otra causa puede ser que el contrato de arrendamiento haya expirado o que el (la) dueño(a) quiera recuperar la propiedad alquilada y el arrendatario(a) se niegue a abandonarla.

¿Dónde se debe radicar la demanda de desahucio?

Si el canon del arrendamiento adeudado o la reclamación legal no excede de los \$5,000, la demanda puede presentarse ante la Sala Municipal del Tribunal de Primera Instancia de la Región Judicial donde se encuentra ubicada la propiedad. Los casos en los que la reclamación exceda esa cantidad deberán verse en la Sala Superior del Tribunal de Primera Instancia de la Región Judicial en que esté localizada la propiedad.

¿Qué sucede una vez el dueño(a) de una propiedad radica una demanda de desahucio?

Se fija una fecha dentro de los próximos diez días laborables para que las dos partes comparezcan y se lleve a cabo el juicio. Cada parte, ya sea en representación propia o por medio de un abogado(a), presenta toda la prueba que entienda pertinente. Una vez concluye el desfile de la prueba, el Tribunal dictará la sentencia, declarando con lugar o no ha lugar al desahucio, dentro de un término mandatorio no mayor de diez días.

¿Cuándo entra en vigor la sentencia de desahucio?

La sentencia que declare con lugar la demanda de desahucio ordenará el lanzamiento o desalojo del demandado desde el mismo momento en que la misma sea declarada final y firme por la Secretaría del Tribunal. Esto ocurre una vez transcurridos 5 días contados a partir de la fecha en que se escribe en los libros del Tribunal que se ha enviado la notificación de lo que se resolvió. A esto se le conoce como el archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia. Esa fecha surge del documento que recibirá del Tribunal.

¿Se puede apelar una sentencia de desahucio?

Las apelaciones deberán presentarse por las partes afectadas por la misma o sus abogados(as) en el término de 5 días contados desde la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia.

¿Qué pasa si el tribunal determina que la persona o familia a ser desahuciada es insolvente o no tiene suficientes ingresos?

En estos casos, el Tribunal envía inmediatamente copia de la sentencia a los Secretarios de los Departamentos de la Familia y de la Vivienda para que le brinden ayuda a la familia afectada. El término de lanzamiento o desalojo de la propiedad será de 20 días improrrogables, que comienzan a contar a partir de la fecha de la notificación a las entidades gubernamentales. Funcionarios de esas dependencias deberán estar presentes al momento del desalojo para salvaguardar la seguridad física y emocional de la familia desahuciada.