

# CAFÉ LEGAL

**¿COMO SE SOLICITA EL DESALOJO DE UNA VIVIENDA DONDE LOS INQUILINOS NO HAN PAGADOS LOS ARRIENDOS, O QUE PUEDO HACER COMO ARRENDATARIO?**

MAYO DE 2023, VOLUMEN 61



## INQUILINOS MOROSOS

ESCRITO POR DANIELA PINTOR

La relación ARRENDADOR-ARRENDATARIO es tal vez una de las más complejas que existe actualmente en lo que respecta a relaciones contractuales, ya que gran parte de ella se basa en la confianza y la buena fe de ambas partes.

### REFERENCIAS:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA  
LEY 1010 DE 2006



En ocasiones la suerte no está del lado de quienes ponen en arriendo su casa, apartamento o una habitación y se encuentran con “inquilinos problema” que con el tiempo se vuelven un dolor de cabeza y no vez la hora en que se vayan, pero el punto es que en la vida todo tiene un proceso y este no es la excepción.



# DESALOJO

## ARTÍCULO 384 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

El desalojo es un proceso mediante el cual se busca que un arrendatario entregue el bien inmueble que está ocupando, ya sea por atrasos en el pago de los cánones de arrendamiento, una mala conducta o porque se dio una ocupación ilegal, sin que exista un contrato explícito entre las partes.

En el Artículo 384 del Código General del Proceso encontramos que para realizar el desalojo de un mal inquilino se requiere el cumplimiento de tres pasos que van desde la notificación y la conciliación, antes de llegar a requerir la intervención de la justicia. No obstante, llegar a un acuerdo siempre ahorrará muchos dolores de cabeza.

1. Ya sea por incumplimiento del contrato o por una ocupación ilegal, el propietario del bien en disputa deberá iniciar por acercarse ante una inspección de policía para interponer una querrela en la que solicite la restitución del mismo, ya sea por acuerdo o con intervención de la Policía.



2. Generar un espacio de concertación directa para así tratar de llegar a un acuerdo, para eso el Arrendador podrá Citar al Arrendatario a una AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN ante un Centro de Conciliación público o privado o en un Consultorio Jurídico de una Institución Universitaria con el fin de realizar un acuerdo de conciliación, para el pago de los cánones atrasados (en el caso de que aplique) o se deje claro cómo se realizará el proceso de desalojo. En el caso que el citado, no comparezca, o en caso de asistir a la citación, pero definitivamente este no desea restituir el inmueble de manera voluntaria, se tomara por cumplido este requisito.

3. Una vez el caso llegue a los juzgados, agotando las instancias de conciliación, se procederá a analizar los argumentos de cada parte, con el fin de tomar una decisión. En el caso en que se deje en firme la decisión de desalojo, el Arrendatario tendrá un plazo estimado para abandonar el bien inmueble o de lo contrario se procederá a solicitar apoyo de la Policía Nacional.

Es importante indicar que actualmente, el proceso de desalojo puede tardar entre 6 meses y un año, según la complejidad del caso. Así mismo, aunque este proceso se puede realizar como una persona natural, **contar con un abogado puede ayudar a que sea más rápido y eficaz.**

## LEY 820 DE 2003

El arrendatario, al suscribir un contrato de arrendamiento, adquiere múltiples obligaciones, la principal de ellas, está determinada en el numeral primero del artículo noveno de la ley 820 de 2003, que consistente: "pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato y en el lugar convenido".



En caso de que lo anterior NO suceda, el arrendador está facultado para terminar el contrato de arrendamiento de manera unilateral con justa causa he imputable al arrendatario.

En consecuencia y para concluir, sí el arrendatario no desea entregar el inmueble objeto de arrendamiento de manera voluntaria, el arrendador podrá iniciar un proceso de conciliación y si una vez surtido este no se llega a un acuerdo, el arrendador podrá continuar la acción ante un Juez de la República, para que este dé por terminado el contrato, ordene la restitución del inmueble y de igual manera ordene el pago de los cánones adeudados como también el valor de la cláusula penal estipulada.

El Arrendador no tiene por qué tener dolores de cabeza por arrendatarios incumplidos, como ya se menciona a lo largo del texto, el Arrendador está legalmente facultado para iniciar la acción judicial denominada "Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado" en el que con una sentencia de un Juez de la República, ordena al arrendatario la entrega del inmueble, y en caso de este último no acatar la orden dada por el operador judicial, con los poderes que le otorga la ley, el Juez realizará la diligencia de lanzamiento.

Pero recuerde que si usted como arrendador no quiere llegar a esas instancias, puede llevar acabo una diligencia de conciliación que le puede ahorrar mucho tiempo.

# CONTACTO

## **DIRECCIÓN**

Calle 127 14-54

## **NÚMERO TELEFÓNICO**

(601) 310 0849

310 601 1748

## **CORREO ELECTRÓNICO**

radicacion@fyalegal.com

## **WHATSAPP**

321 381 8127

## **SIGUENOS**

@fyalegal

