

Información proporcionada por Corporación de Asistencia Judicial Región Metropolitana

Asesoría jurídica para terminar un contrato de arrendamiento

Última actualización: 19 junio, 2020

Descripción

Permite solicitar orientación y asesoría jurídica ante la Corporación de Asistencia Judicial (CAJ) para obtener el desahucio de un contrato de arrendamiento.

El desahucio **es el acto por el cual una de las partes notifica a la otra del término anticipado de un contrato de arrendamiento**, cumpliendo las formalidades que hayan establecido en el contrato o las que establezca la ley. Una vez notificado al arrendatario o arrendataria, esta persona podrá devolver el inmueble antes de terminar el plazo legal, debiendo pagar solamente el monto de arrendamiento cobrado hasta el día de la devolución.

El trámite está disponible durante todo el año en **oficinas de la Corporación de Asistencia Judicial (CAJ)**. Debido a la emergencia sanitaria por el Coronavirus, las atenciones se encuentran suspendidas. Puede hacer sus [consultas vía online](#).

Detalles

¿Cómo se realiza legalmente el desahucio si no está establecido en el contrato o si no hay contrato de arrendamiento por escrito?

Hay que distinguir dos situaciones:

- Si el **contrato de arrendamiento no supera el año de antigüedad**, el arrendador sólo podrá solicitar ante un juez la restitución del inmueble y, en tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de 2 meses, contados desde la notificación de la demanda. El arrendatario podrá devolver el inmueble antes de terminar el plazo legal y sólo estará obligado a pagar la renta cobrada hasta el día en que se haga la entrega.
- Si el **contrato de arrendamiento supera el año de antigüedad**, el arrendador deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble, y el arrendatario o arrendataria tendrá derecho a un plazo de 2 meses, contados desde la notificación de la demanda. Este plazo se verá aumentado en un mes por cada año de duración que tuviese el contrato, hasta por un máximo de 6 meses. Cabe mencionar, que el arrendatario podrá restituir el inmueble antes de terminar el plazo legal y sólo estará obligado a pagar la renta cobrada hasta el día en que se haga la entrega.

Tramitación:

Para poder realizar el desahucio judicial de un contrato de arrendamiento, se debe solicitar la declaración del juez civil con competencia en el domicilio de la persona demandada y se tramitará mediante el procedimiento establecido para los juicios de arrendamiento.

¿A quién está dirigido?

A toda persona que requiere terminar anticipadamente un contrato de arrendamiento, sea arrendador o arrendatario.

Para el patrocinio o firma de un abogado o abogada y la tramitación del juicio que corresponda, pueden acceder aquellas personas que cumplan con los criterios socioeconómicos o pertenezcan a grupos definidos como vulnerables. Obtenga [más información](#).

¿Qué necesito para hacer el trámite?

- Contrato de arrendamiento (si se cuenta con él).
- Copia del contrato de arrendamiento antes señalado.
- Si se hubiere efectuado desahucio notarial, copia de dicho trámite, con la notificación del notario a la otra parte del contrato.
- Nombre completo del demandado, su domicilio y su profesión u oficio.

¿Cuál es el costo del trámite?

Para orientación e información, la Corporación de Asistencia Judicial (CAJ) entrega el servicio de forma gratuita a todas las personas naturales.

Para el patrocinio o firma de un abogado o abogada y tramitación de juicio, la CAJ proporciona el apoyo de forma gratuita a personas de escasos recursos que no cuenten con los medios suficientes para costearlos. Para ello, realiza una evaluación socioeconómica por intermedio de un o una asistente social, quien determinará si puede ser representado o representada judicialmente por un o una profesional de la CAJ. Obtenga [más información](#).

¿Qué vigencia tiene?

La asesoría y defensa por parte del abogado o abogada especialista en la materia se desarrollará durante toda la tramitación del juicio.

¿Cómo y dónde hago el trámite?

En oficina:

1. Reúna los antecedentes requeridos.
2. Diríjase a la Corporación de Asistencia Judicial correspondiente a su región:
 - [CAJ de Tarapacá](#) (con competencia en las regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá y Antofagasta).
 - [CAJ de Valparaíso](#) (con competencia en las regiones de Atacama, Coquimbo y Valparaíso).
 - [CAJ Metropolitana](#) (con competencia sobre las regiones de O'Higgins, Maule, Magallanes y Metropolitana). En este caso, puede [solicitar asesoría e información a través del sitio web](#) o [solicitar una hora de atención solo para esta CAJ](#).
 - [CAJ del Biobío](#) (con competencia sobre las regiones de Biobío, Araucanía, de los Lagos, Aysén, Ñuble y de los Ríos).
3. Explique el motivo de su visita: solicitar asesoría con el fin de obtener el desahucio de un contrato de arrendamiento.
4. Entregue los antecedentes requeridos.
5. Como resultado del trámite, habrá solicitado la asesoría. Si cumple con los requisitos de calificación, se le asignará un abogado o abogada especialista en materia civil.