

de arrendamiento seguirá por lo establecido en la presente Ley.

El arrendador que incumpla esta disposición estará obligado a indemnizar al arrendatario o arrendataria con el equivalente al valor de cien Unidades Tributarias (100 U.T.) por cada mes que permanezca de forma indebida fuera de la vivienda.

Del ejercicio de la preferencia arrendaticia

Artículo 90. El derecho de preferencia arrendaticia, establecido en el artículo 88 de la presente Ley, será potestativo para el arrendatario o arrendataria y de obligatorio cumplimiento para el arrendador; a tal efecto, el arrendatario o arrendataria que no desee disfrutar de este derecho, deberá manifestar su voluntad al arrendador mediante documento auténtico, con por lo menos treinta días antes del vencimiento del contrato, el cual deberá presentar ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

Capítulo VII De los desalojos

Causas para el desalojo

Artículo 91. Sólo procederá el desalojo de un inmueble bajo contrato de arrendamiento, cuando la acción se fundamente en cualquiera de las siguientes causales:

1. En inmuebles destinados a vivienda, que el arrendatario o arrendataria haya dejado de pagar cuatro cánones de arrendamiento sin causa justificada, de acuerdo a los criterios definidos por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para tal fin.
2. En la necesidad justificada que tenga el propietario o propietaria de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos hasta del segundo grado.
3. En el hecho que el arrendatario o arrendataria haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las autoridades municipales, la comuna o el consejo comunal respectivos, o por el hecho de que el arrendatario o arrendataria haya cambiado el uso o destino que para el previó.
4. Que el arrendatario o arrendataria haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.
5. Que el arrendatario o arrendataria haya incurrido en la violación o

incumplimiento de las disposiciones de la normativa que regule la convivencia ciudadana, dictada por las autoridades competentes y por el Comité Multifamiliar de Gestión.

Parágrafo único. En el caso de desalojo establecido en el numeral 2, el arrendador deberá demostrarlo por medio de prueba contundente ante la autoridad administrativa y judicial. Comprobada la filiación, declarará que el inmueble no será destinado al arrendamiento por un período de tres años. El arrendador notificará al arrendatario o arrendataria con por lo menos noventa días continuos a la finalización del contrato. En caso de contravención será sancionado según lo establecido en la presente Ley, teniendo que restituir al arrendatario o arrendataria en el inmueble.

Queda a salvo el ejercicio de las acciones judiciales que correspondan por otras causales distintas a las previstas en el presente artículo, o en el derecho común.

Demanda por falta de pago

Artículo 92. El arrendatario o arrendataria que sea demandado o demandada por la primera causal del artículo anterior, y que luego de agotada la vía administrativa y la judicial se determine que la causa de la falta de pago es enteramente imputable al arrendatario o arrendataria, perderá en forma inmediata todos los derechos consagrados en esta Ley.

La demanda se hará conforme a lo establecido en la presente Ley, a tal efecto, probada la insolvencia del arrendatario o arrendataria, éste o ésta podrá llegar a una conciliación con el propietario o arrendador, mediante acta suscrita ante el órgano administrativo competente. Dicho pago no se tendrá como extemporáneo.

Inhabitabilidad del inmueble

Artículo 93. Cuando el desalojo forzoso deba efectuarse por haberse declarado por los órganos competentes la inhabitabilidad del inmueble, la autoridad a la cual corresponda la ejecución deberá remitir de manera urgente a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, la solicitud de ubicación del afectado o afectada y su familia en un refugio temporal, en una vivienda temporal o en una vivienda digna definitiva.

TÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO PREVIO A LAS DEMANDAS

Capítulo I Del procedimiento previo a las demandas