Boletín Nº 7.496-07

Proyecto de ley, iniciado en Moción del Honorable Senador señor Chahuán que fija un plazo para dictar sentencia en juicios de arrendamiento.

La ley Nº 18.101, publicada el 29 de Enero de 1982, fijó normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, la que fue modificada mediante la ley Nº 19.866, publicada el 11 de Abril de 2003, que tuvo por objeto modernizar la normativa reguladora de este tipo de arrendamientos.

El Titulo III de la citada ley Nº 18.101, establece las normas de procedimiento que deben aplicarse a los juicios de arrendamiento, especialmente, los de desahucio, terminación del arrendamiento, restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador, de indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario y otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.

Del análisis de las normas contenidas en el artículo 8° de la misma ley, se puede apreciar que si bien ellas tienen similitud con las contempladas en el procedimiento sumario, que se establece en el título XI del Código de Procedimiento Civil, revisten características especiales, acordes con el espíritu de celeridad que inspiró al legislador para regular este tipo de juicios.

Sin embargo, se omitió en este artículo 8° el establecimiento de un plazo para la dictación de sentencia.

En efecto, en el Nº 6) de dicha norma, se señala que si el tribunal no estimare que existan puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, citará de inmediato a las partes para oír sentencia, pero sin fijar plazo para ello. Por su parte, en el Nº 7) del mismo artículo 8°, se dispone que concluida la recepción de la prueba por parte del tribunal, las partes serán citadas a oír sentencia, pero tampoco se señala un plazo para tal efecto.

La omisión referida precedentemente provoca un verdadero contrasentido, ya que un juicio de arrendamiento sustanciado en conformidad a estas normas especiales, desde que se presenta la demanda, se notifica, es contestada, se rinde la prueba y queda en estado de fallo, puede durar menos de un mes, y sin embargo, la sentencia es pronunciada en un plazo que a veces dura hasta sesenta días, desde que se citó a las partes para dicho efecto.

Tal situación, además de contravenir el espíritu que animó la promulgación de esta ley, causa perjuicio a los propietarios de los inmuebles, máxime si se considera el plazo adicional que implica el cumplimiento de la sentencia una vez que se ha pronunciado.

Al tenor de estas consideraciones, estimamos que debe establecerse, al igual que en el artículo 688 del Código de Procedimiento Civil, aplicable a los juicios súmanos, un plazo máximo de diez días para dictarse el fallo, contados desde la resolución que citó a las partes para oír sentencia.

Para tal efecto, debe modificarse el artículo 8° de la referida ley Nº 18.101, modificando sus números 6) y 7), estableciendo el plazo antes señalado.

En virtud de las consideraciones expuestas, sometemos a la aprobación del Senado de la República, el siguiente

Proyecto de Ley

Artículo único: Modificase el artículo 8° de la Ley Nº 18.101, que contiene normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, de la siguiente forma:

1.- En su número 6), inciso segundo, a continuación de la palabra “sentencia” seguida de un punto final (.), el que se reemplaza por una coma (,), agregase la siguiente oración: “la que deberá dictarse en un plazo máximo de diez días, contados desde la resolución que así lo disponga.”

2.- En su número 7), a continuación de la palabra “sentencia” seguida de un punto y coma (;), que se reemplaza por una coma (,), agregase la siguiente oración: “la que deberá dictarse en el plazo señalado en la regla contenida en el inciso segundo del Nº 6) que antecede.”

FRANCISCO CHAHUÁN CHAHUÁN
SENADOR