Modifica la ley 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamientos de predios urbanos, en lo referido al pago de la renta efectuado por el arrendatario ante el Servicio de Tesorerías

Boletín N°10352-14

Honorable Cámara:

Tengo a bien someter a la consideración de este H. Congreso Nacional, un proyecto de ley que, en lo esencial, propone que el plazo de 3 años para que los fondos correspondientes a los depósitos de arriendo efectuados por el arrendatario en el Servicio de Tesorería, en caso de negativa del arrendador de recibir dichas renta o de negarse a otorgar su respectivo recibo al arrendatario, pasen a las rentas generales de la Nación, debe ser computado desde la notificación al arrendador por parte del propio Servicio.

El arrendamiento de predios urbanos se encuentra regulado por la Ley N° 18.101, modificada mediante la promulgación de la Ley N° 19.866 del año 2003, que introdujo una serie de modificaciones tendientes a equilibrar la relación del arrendador con la del arrendatario, como también agilizar la tramitación de los juicios que se derivan del incumplimiento contractual, con la finalidad de evitar mayores detrimentos para las partes involucradas.

Sin perjuicio del enorme avance en ésta materia, existe en la ley una falencia o error que debe ser

enmendado, toda vez que generan un perjuicio para el arrendador, norma contemplada en el artículo 23, inciso final del citado cuerpo legal.

En efecto, el artículo 23 de la ley 18.101 señala: *"En caso de negativa del arrendador a recibir la renta de arrendamiento o a otorgar el correspondiente recibo al arrendatario que no deseare recurrir al procedimiento de pago por consignación establecido en el párrafo 7° del Título XIV del libro IV del Código Civil, podrá depositar aquélla en la unidad del Servicio de Tesorerías que corresponda a la ubicación del inmueble, indicando el nombre, apellidos y la residencia del arrendador. Dicha unidad le otorgará el respectivo recibo y comunicará al arrendador, por carta certificada, la existencia del depósito. Este pago se considerará hecho al arrendador para todos los efectos legales; pero su suficiencia será calificada en el juicio que corresponda.*

El retiro del depósito por el arrendador no significará renuncia a sus derechos ni producirá los efectos previstos en el inciso tercero del artículo 1.956 del Código Civil.

Si transcurridos tres años desde la fecha del ingreso del depósito en el Servicio de Tesorerías, arrendador no hubiere efectuado su retiro, los fondos correspondientes pasarán a rentas generales de la Nación."

Evidentemente que el espíritu del legislador al facultar al arrendatario a depositar los réditos en el Servicio de Tesorería, ante la negativa del arrendador a recibir la renta de arrendamiento o a otorgar el correspondiente recibo al arrendatario, obedece a un criterio del todo correcto, toda vez que en un eventual juicio por incumplimiento contractual derivado de la falta de pago en las rentas de arrendamiento, quien debe acreditar que cumplió con su obligación de consignar es el propio arrendatario, a través de los correspondientes recibos, por lo que a falta de aquellos, irremediablemente el Tribunal ordenaría su lanzamiento.

Sin perjuicio de lo señalado, el error que funda la presente moción radica en la facultad del Servicio de Tesorería de adjudicarse dichos dineros transcurridos tres años contados desde que se depositaron en el propio servicio la renta de arrendamiento. Si bien la propia ley establece la obligatoriedad al servicio de comunicar al arrendador, mediante carta certificada, los depósitos verificados por el arrendatario, no se establece plazo alguno para aquella comunicación, dejándose a la sola voluntad del servicio poner en conocimiento la existencia de dichos depósitos, tomando especial consideración el hecho que el plazo para que Tesorería pueda hacer suyo los dineros depositados, como expuse precedentemente, se cuenta desde la fecha del ingreso y no desde su comunicación,

por lo que podría ocurrir que Tesorería se haga dueña de dicha consignación, por haber transcurrido el plazo de los 3 años desde el depósito, a pesar de la falta de comunicación del propio servicio al arrendador, generándose un evidente perjuicio.

A mayor abundamiento y fortaleciendo la importancia de mi moción, es indudable que al comenzar a correr el plazo expuesto desde la comunicación que debe realizar Tesorería al arrendador, va a ser el propio servicio el gran interesado en comunicar los depósitos, con la finalidad de que cumpliéndose los plazos establecidos por el legislador, pasen esos fondos a las rentas generales de la Nación, agilizándose consecuencialmente la solución de los conflictos generados por el contrato de arrendamiento.

Es por ello que el motivo de la presente moción es proponer que el plazo de 3 años para que los fondos correspondientes a los depósitos de arriendo efectuados por el arrendatario ante el Servicio de Tesorería, en caso de negativa del arrendador de recibir dichas renta o de negarse a otorgar su respectivo recibo al arrendatario, pasen a las rentas generales de la Nación, debe ser computado desde la notificación al arrendador por parte del propio Servicio.

POR TANTO,

El diputado que suscribe viene en someter a la consideración de este Honorable Congreso Nacional el siguiente,

PROYECTO DE LEY

Artículo único.- Introdúzcanse la siguiente modificación al artículo 23, inciso final de la ley 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamientos de predios urbanos, en el siguiente sentido:

Sustitúyanse la expresión "del ingreso" por la expresión "de la referida comunicación al arrendador".

JORGE TARUD DACCARETT
Diputado de la República

Texto vigente	Modificación propuesta

Artículo 23, inciso final. Si transcurridos tres años desde la fecha **del ingreso** del depósito en el Servicio de Tesorerías, el arrendador no hubiere efectuado su retiro, los fondos correspondientes pasarán a rentas generales de la Nación.	**Artículo 23, inciso final**. Si transcurridos tres años desde la fecha **de la referida comunicación al arrendador** del depósito en el Servicio de Tesorerías, el arrendador no hubiere efectuado su retiro, los fondos correspondientes pasarán a rentas generales de la Nación.