Modifica la ley N°18.101, que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, para incorporar la medida cautelar de lanzamiento provisorio
Boletín N° 12255-07

CONSIDERANDO QUE:

El tema del arrendamiento, en sí, siempre ha traído aparejado un gran problema que muchas veces se invisibiliza, pero que en otros, es un gran inconveniente, nos referimos a aquellos ciudadanos que no cumplen con sus obligaciones de pagar a tiempo el precio por la utilización de un bien inmueble o no utilizarlo para los fines para los que fueron solicitados. A ello hay que sumar, que nuestro proceso judicial, pone a disposición de quienes están sufriendo un abuso en su propiedad una tramitación "rápida" de en promedio 7 meses para decretar - si procede - el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

Bien conocemos lo anteriormente descrito y es por ello que para adelantarse a esta situación se han creado plataformas virtuales que son un verdadero "dicom" de arrendatarios morosos, siendo ello así, se entrega información complementaria que permite conocer el comportamiento de pago de quienes han sido arrendatarios de propiedades e identificar a quiénes han tendido sentencias judiciales por no pagos. Ésta, vendría siendo una solución colaborativa (entre usuarios) para no tener que llegar al tedioso momento de demandar en tribunales aquel incumplimiento.

En cuanto a lo indicado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, al año se presentan más de 15.000 juicios de arrendamiento, de este porcentaje, de cada 4 demandas acompañadas solo 1 se judicializa. Además, se estima que cerca de 60.000 familias dueñas de uno o más inmuebles se ven afectadas económicamente por arrendatarios morosos.

Otro dato a considerar es la intención que se tuvo a la vista al momento de legislar, la cual fue, que este tipo de casos tuvieran una tramitación de no más de una semana, ello principalmente por la invasión que provoca el hecho de no tomar una medida rápida y drástica frente a los incumplidores. No obstante lo anterior, el tiempo de duración que

tienen actualmente este tipo de procedimientos no es menor a 7 u 8 meses hasta la consideración del lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública.

En este sentido resulta determinante la figura del plazo, toda vez que el arrendador, al iniciar un procedimiento judicial, partirá de la base que se le adeuda el pago de 3 o 4 meses, sumado al tiempo que tarda el procedimiento judicial, da como resultado 12 meses. Para un propietario, es la perdida de un año de arriendo y si este cuenta con un crédito hipotecario, es la posibilidad de perder su inmueble.

Es importante indicar que este cuerpo normativo se creó, por una razón bastante sencilla: proteger a la parte mas débil en la relación contractual, el arrendatario. Sin embargo, esta relación contractual con el tiempo ha ido mutando, de tal forma, que hoy en día, quien se encuentra en una situación de desventaja por todo lo ya descrito, es sin lugar a dudas el arrendador.

Finalmente, son todas estas situaciones las que nos hacen proponer una modificación a este cuerpo normativo, en el sentido de establecer una medida cautelar en favor del arrendador para el lanzamiento provisorio de aquel arrendatario que demuestre un comportamiento irresponsable en el pago o en el cuidado del inmueble.

IDEA MATRIZ:

El siguiente proyecto de ley tiene por objeto introducir una medida cautelar de lanzamiento provisorio en contra de aquel arrendatario que demuestre un comportamiento irresponsable en el pago o cuidado del inmueble, la que se verificará durante el juicio de arrendamiento, cuya tramitación tiende a ser breve y concentrada.

En consecuencia, los diputados que suscribimos, venimos en proponer a esta Honorable Cámara el siguiente

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO ÚNICO: Introdúzcanse un nuevo número 4 al Artículo 8 de la ley N° 18.101, pasando el actual número 4 a ser el número 5 y así sucesivamente, del siguiente tenor:

4) *"En el presente procedimiento se contemplará la medida cautelar de lanzamiento provisorio de la parte arrendataria y demandada, siempre que la misma sea solicitada por el demandante, habiendo acreditado este último la seriedad que asiste a su pretensión y el perjuicio que se le podría ocasionar con la demora en la tramitación del juicio.*
Esta medida cautelar sólo podrá ser decretada tras la audiencia señalada en el número siguiente, pudiendo la parte demandada, en dicha audiencia, desacreditar los fundamentos y antecedentes en que se haya basado la solicitud de la medida.
Para decretar esta medida, el juez que sustancia el juicio podrá contemplar y decretar la constitución de una fianza en favor de su cumplimiento"

GONZALO FUENZALIDA FIGUEROA
DIPUTADO