CHILE

Sanciona penalmente aquellas personas que no abandonan la casa habitación una vez terminado el contrato de arrendamiento
Boletín N° 7801-07

Corno bien sabemos, el contrato de arrendamiento representa un título de mera tenencia; o sea implica por parte del arrendatario que posee una cosa, el reconocimiento expresa o tácitamente el dominio de un tercero.

Así las cosas en esta clase de contrato, el arrendatario que recibe como tenedor una cosa, bajo contraprestación de pagar una renta de arrendamiento, debe necesariamente restituir la propiedad dada en arrendamiento, que en caso contrario vulneraría las normas contractuales creadas en virtud de la autonomía de la voluntad de los contratantes.

Sin embargo, los principios que rigen la contratación en materia civil, no siempre son observados por las partes contratantes, situación que evidentemente tiene repercusiones en el plano jurídico, toda vez que el contratante diligente puede solicitar que se haga efectiva la responsabilidad contractual del contratante negligente, y en consecuencia demandar una determinada indemnización de perjuicios.

Sin embargo, pensamos que ni aun existiendo toda una institucionalidad sancionatoria en materia civil, esta es lo suficientemente poderosa como para establecer escarmientos eficaces con la finalidad de que la situación de mora o incumplimiento cese de un modo definitivo.

En efecto, se han conocido casos de arrendatarios morosos que han persistido en su actitud precaria durante largo tiempo, sin posibilidad de que los arrendadores puedan hacer efectivo su derecho de desalojar legalmente a tales personas.

Que es pdr lo anterior que los firmantes del presente proyecto de ley venimos en proponer corno iniciativa legislativa, la inclusión en nuestra legislación de una norma tendiente a penalizar estas indeseables actitudes, consagrando no solamente una responsabilidad de orden civil, sino que además introducir una sanción penal para todas aquellas personas que no obstante el haber culminado el contrato de arrendamiento que los unía con el arrendador, persisten en la porfía de habitar la propiedad.

Pensamos que la inclusión de esta normativa en la legislación nacional, posibilitaría mayores grados de eficacia en las relaciones jurídicas entre arrendadores y arrendatarios, promoviendo con ello la rectitud en los compromisos asumidos.

Es así como tales conductas se encuentran alejadas de los más básicos principios o normas de carácter ético que imperan en nuestra sociedad, y que necesariamente deben regir las relaciones humanas. Así el presente proyecto busca mediante la introducción de una modificación a la ley sobre arrendamiento de predios urbanos, consagrar un tipo penal, teniendo como finalidad el disminuir ostensiblemente estas prácticas que ocurren a diario, con un evidente perjuicio material y moral para las personas afectadas.

PROYECTO DE LEY

Artículo Único: Créese un nuevo artículo 28 en la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos el que se reproduce a continuación:

"En caso de negativa del arrendatario de abandonar la propiedad objeto del contrato de arrendamiento, se le aplicarán las sanciones previstas para el delito de apropiación indebida previsto en el Código Penal"