Modifica la ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos
Boletín N° 8395-07

TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

1. Según datos proporcionados por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia en su informe anual, se tramitan al año 15.000 juicios de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas. Se debe tener presente que sólo uno de cada cuatro casos se judicializa, por lo que está situación afecta en consecuencia a 60.000 familias en Chile cada año, cifra que nos obliga como parlamentarios a perfeccionar la legislación actual para resolver de una mejor forma esta situación.
2. La ley de arrendamiento de predios urbanos tiene un carácter marcadamente protector hacia el arrendatario, para quien, según dispone su artículo 19, son irrenunciables los derechos que ella establece. Estas normas permiten en la actualidad la dilación indebida de los juicios de arrendamiento causando graves e irreparables perjuicios a los propietarios arrendadores, quienes han confiado que las clausulas de sus contratos resguardarán sus derechos, pero ello no está desgraciadamente siendo así.

1. Existe en la actualidad un abuso generalizado de estas normas, que sólo perjudica a personas esforzadas que con mucho sacrificio han adquirido un bien raíz como forma de inversión para así obtener un ingreso extra, quienes al no obtener el pago oportuno de las rentas por parte de los arrendatarios durante un largo tiempo tienen graves problemas con Bancos e Instituciones Financieras quienes proceden al cobro

ejecutivo de los créditos hipotecarios solicitados por los arrendadores, que optan finalmente por renunciar a todos sus derechos con tal de recuperar su propiedad

incluyendo el cobro de las rentas impagas, lo que resulta a todas luces injusto.

4. No obstante la última modificación realizada a la Ley 18.101 a través de la ley 19.866, de fecha 11 de Abril de 2003, ha reducido los tiempos de tramitación de los juicios en esta materia, es menester señalar que ella no ha sido del todo efectiva en cuanto a disminuir esos plazos, ante lo cual, resulta necesario perfeccionarla para cumplir finalmente con ese objetivo y proteger de mejor manera al propietario del bien raíz que ha optado por arrendarlo.
4. Aproximadamente 7 meses se demora una arrendatario en obtener una sentencia definitiva ejecutoriada que ordene la restitución de una propiedad, más los 3 meses que puede demorar el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública del arrendatario rebelde.
5. Bajo la actual normativa el arrendador debe notificar por medio de un receptor judicial a las empresas que suministran servicios básicos domiciliarios. Por ejemplo, sí el arrendatario no ha pagado los servicios de agua, luz y gas, debe gastar $30.000 por cada notificación para que esas cuentas no le sean cobradas, debiendo gastar en total $90.000 pesos, para tal efecto, lo cual debe ser modificado siendo el tribunal, quien mediante un oficio a las empresas informe esa situación.
6. En razón de lo expuesto precedentemente se hace necesaria un modificación a la ley 18.101, para que la actual normativa sea una herramienta jurídica eficaz y oportuna para los arrendadores frente al abuso de los arrendatarios, quienes ocupan los resquicios que otorga la actual ley de arrendamiento de predios urbanos para obtener dilaciones indebidas de los juicios y, para finalmente, no pagar las rentas adeudas perjudicando gravemente el patrimonio de personas responsables que solo buscan un mejor futuro para sus familias.

POR CONSIGUIENTE:

Los Diputados que suscriben estas ideas, vienen en someter a vuestra consideración el siguiente proyecto de ley:

PROYECTO DE LEY: MODIFICA LA LEY 18.101 SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS

Artículo Único: Modifíquese la Ley 18.101, sobre Arrendamiento de Predios Urbanos de la siguiente forma:

1) Agréguese en el inciso primero del artículo 4°, después de la palabra "inmueble" la frase "con auxilio de la fuerza pública" y reemplácese, en el mismo inciso, la expresión **"dos meses"** por "30 días corridos".

1)Agréguese al artículo 6° los siguientes incisos tercero y cuarto:

"Si en el inmueble abandonado, se encuentran además especies muebles abandonadas, el ministro de fe encargado de la diligencia deberá individualizarlas en la referida acta señalando su estado de conservación y principales características_ En este caso, una copia, de esta acta deberá presentarse al Tribunal donde se encuentre en tramitación el juicio respectivo, a fin de que éste autorice al arrendador para transportar los bienes fuera del inmueble, previa notificación al arrendatario, quien tendrá un plazo fatal de 3 días corridos para retirarlas de la propiedad sobre la cual se litiga. Si no existe un juicio en actual tramitación, deberá presentarse una solicitud al Tribunal competente acompañando la citada acta, a fin de que el Tribunal autorice al arrendatario para transportar los bienes fuera del inmueble.

En los casos descritos en el inciso anterior el tribunal deberá, en la resolución que autorice al arrendador para transportar los bienes fuera del inmueble,

determinar el lugar donde serán depositados los bienes a costa del arrendatario. El arrendador no tendrá responsabilidad alguna por los bienes transportados fuera del inmueble.".

3) **Modifíquese el Artículo 8° de la siguiente forma:**

a) En el número 3: Reemplácese el punto y coma ";" por un punto"." *y* agréguese a continuación la siguiente frase: "El pliego para la absolución de posiciones deberá presentarse conjuntamente con la presentación de la demanda o su contestación;".

b) En el número 6: Intercálese un nuevo inciso segundo, pasando los actuales segundo y tercero a ser tercero y cuarto, respectivamente:

"Ofrecida oportunamente como prueba la absolución de posiciones, si el absolvente no comparece o si, compareciendo, se niega a declarar o da respuestas evasivas, se le dará por confeso, a petición de parte, en todos aquellos hechos que estén categóricamente afirmados en el escrito en que se pidió la declaración, sin ser necesaria una segunda citación.".

c) En el número 7: Agréguese después de la expresión "prueba," la frase *"y* en la misma audiencia," y reemplácese el punto y coma (;) por un punto (.) y agréguese a continuación la frase "El tribunal tendrá un plazo de 10 días hábiles para dictar la sentencia definitiva desde que se cita a las partes a oír sentencia;".

4.- **Modifíquese el Artículo 13 de la siguiente forma:**

a) Sustitúyase la frase final del inciso primero por la siguiente: "Sin embargo, cuando ellas ordenen la entrega de un inmueble, deberá señalarse una fecha exacta para que el lanzamiento, con el auxilio de la fuerza pública con las facultades de allanar *y* descerrajar si fuera necesario, se produzca, junto con establecer un plazo en que los arrendatarios o subarrendatarios y sus ocupantes, dependientes o familiares, deberán hacer abandono del inmueble. Dicha resolución será inapelable."

b) Agréguese en el inciso segundo, a continuación de la expresión 'suspenderlo" la frase "por una sola vez".

c) Agréguese el siguiente inciso final:

"El lanzamiento sólo se podrá suspender en casos graves y calificados, cuando el arrendatario se encuentre completamente al día en el pago de las rentas, servicios básicos domiciliarios y gastos comunes, si procedieran, por un plazo máximo de 15 días corridos.".

5.- **Reemplácese en el artículo 14** la frase "hacer notificar la demanda" por "solicitar al tribunal que se oficie" y agréguese a continuación del primer punto seguido, que sigue a la palabra "cargo", la frase "El tribunal podrá autorizar que el oficio a las empresas señaladas precedentemente sea tramitado por mano por el arrendador."