Modifica la ley N°18.101, que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en materia de procedimiento al que se someterán los juicios derivados de esta ley.

Boletín N°10016-07

I.- IDEAS GENERALES.

Diversas son las normas vinculadas al contrato de arrendamiento, en nuestro Código Civil, constituye el contrato que más disposiciones le dedica, situación que demuestra la importancia que asume esta convención en nuestro país.

El arrendamiento, desde una perspectiva amplia, constituye uno de los contratos más utilizados por las personas, toda vez que el ser humano siempre requerirá de las destrezas o bienes de otras personas para poder solventar sus necesidades, en este sentido el arrendamiento siempre constituirá la vía más fácil a través de la cual una persona puede obtener réditos de una cosa sin necesidad de apropiarse jurídicamente de ella.

En nuestro derecho, uno de los contratos de arrendamiento, que posee mayor habitualidad es el contrato de arrendamiento bajo la modalidad de casa-habitación, una convención a través del cual una persona da a otra una propiedad, para que esta última pueda habitarla a cambio del pago de una renta.

Que a partir de la referida habitualidad, las controversias vinculadas al no pago de rentas, o el no cumplimiento de las obligaciones de reparación mayores que incumben al dueño de la propiedad, suelen en Chile suscitarse variados conflictos jurídicos en los tribunales de justicia, relativos a este contrato. Así las cosas nuestros tribunales año a año deben conocer y juzgar procesos judiciales iniciados por alguna de las partes, con resultados relativamente predecibles, haciéndose en la mayoría de ellos innecesariamente complejos y cargados de actos procesales inútiles, sin ninguna agilidad y certeza para ambas partes.

Que no obstante lo indicado, diversos cuerpos normativos han precisamente agilizado los procedimientos de arrendamiento, pero que sin embargo aún no se logra acabar con la excesiva burocracia que implica un proceso judicial de estas características.

II.- CONSIDERANDO.

1.- Que, la oralidad propia de los procedimientos judiciales emergentes en nuestro ordenamiento jurídico adjetivo, tienen como principal función la continuidad y agilidad de los diversos actos procesales, en este sentido el proyecto de ley que en esta oportunidad sometemos a tramitación tiene por objeto el mismo principio, esto es otorgarle a las partes la seguridad que sus peticiones serán escuchadas y canalizadas en el menos número de actos procesales y consecuencialmente en el menos tiempo posible.

2.- Que, si hiciéramos un análisis estadístico también nos podríamos dar cuenta que las causas vinculadas a contratos de arrendamiento culminan a través de un acuerdo previo entre las partes, más que por una sentencia definitiva. En ese contexto la presente iniciativa promueve también que tales asuntos puedan dentro de una sola audiencia quedar resueltos, sin necesidad de recurrir a otras instancias y actos jurídicos.

3.- Que, a partir de tales elementos los diputados firmantes de esta moción estamos contestes en la idea que la celeridad y descongestión de nuestros tribunales a través de procesos expeditos posibilitará varios efectos positivos, uno de ellos es la necesaria certeza y seguridad jurídica de las partes y otro es la descongestión de causas que requiere nuestra judicatura civil, razón por la cual la propuesta legislativa que hoy presentamos es del todo sensata.

III.- CONTENIDO DEL PROYECTO.

La presente moción modifica el procedimiento de los juicios de arrendamiento contenidos en la ley 18.101, estableciendo en una sola audiencia la contestación de la demanda, la conciliación y la prueba, haciendo más eficiente el procedimiento en beneficio directo de las partes litigantes.

Nos encontramos ante una iniciativa de gran importancia por los fundamentos expuestos, el arrendamiento en nuestro país representa uno de los contratos que más divergencias judiciales provoca, requiriéndose de medios judiciales aptos para una solución temprana del asunto y sin mayores dilaciones.

IV.- PROYECTO DE LEY.

Artículo Único: Incorpórese una nueva parte final en el número 1 del artículo 8 de la ley 18.101, sobre arrendamiento de Predios Urbanos, cambiándose la actual punto y coma (;) por un punto seguido (.), de la siguiente manera.

"***Esta audiencia tendrá carácter de concentrada y tendrá por objeto contestar la demanda, llamar a las partes a conciliación y recibir la prueba en caso de existir hechos substanciales, pertinentes y controvertidos***"

JOAQUÍN LAVÍN L.

DIPUTADO