Modifica la ley N°18.101, que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en materia de tramitación de los juicios relativos a este contrato
Boletín N°11737-07

FUNDAMENTO

La ley 18.101 regula el arrendamiento de predios urbanos fijando normas especiales a su respecto. Dentro de este ordenamiento jurídico es correcto mencionar que en su primer título se define su ámbito de aplicación, señalando que regulará los inmuebles ubicados dentro del radio urbano. En este mismo orden de ideas se desarrolla un catálogo de inmuebles que no serían objeto de protección, como por ejemplo los inmuebles fiscales, los hoteles y estacionamientos, solo por nombrar algunos.

Así las cosas, en su título segundo detalla y regula el desahucio y la restitución de los inmuebles que son objeto de arrendamiento. Se establecen los límites que tienen relación con los plazos para informar el término del contrato de arrendamiento y por sobre todo, las consecuencias de los incumplimientos que dan origen a accionar y solicitar su restitución. En este apartado también se establece la facultad de subarrendar.

En tercer lugar, la ley analiza el procedimiento y la competencia para conocer de lo siguiente:

1.- Desahucio;
2.- Terminación del arrendamiento;
3.- Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;
4.- Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador;
5.- De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y
6.- Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.

De esta manera, nos damos cuenta que esta ley señala de manera acertada las situaciones que generalmente son objeto de conflictos entre arrendatarios y arrendadores.

Luego, en su artículo 8, se dispone a determinar cuál será el procedimiento que llevará a cabo el juez para dilucidar el conflicto puesto a su conocimiento. Es en este punto es importante señalar algo totalmente imprescindible para entender de buena manera el presente proyecto de ley.

Al momento de detallar el procedimiento es posible identificar ciertas características que son propias de un procedimiento sumario –acotado y de rápida tramitación- el cual se encuentra definido en el Código de Procedimiento Civil, en su título once, específicamente en sus artículos 680 y siguientes.

Así por ejemplo, coincidentemente, se establece que por regla general el procedimiento será oral. Luego, con el fin de que este proceso se realice de la manera mas ágil posible, es que la ley, en ambos casos, instruye que se cite a una audiencia dentro del quinto día. En esta audiencia se hará un llamando obligatorio a conciliación a las partes. Luego, si no se logra llegar a algún acuerdo, esta audiencia también servirá para que se rinda la prueba ofrecida por el demandante, en esta etapa también se otorga la posibilidad al demandado de contestar la demanda.

Hasta este instante del proceso, el juicio sumario reglado en el Código de Procedimiento Civil junto con el Procedimiento de Arrendamiento son prácticamente iguales.

Sin embargo, y aquí comienzan los matices, una de las diferencias sustanciales que podemos observar es que el juicio de arrendamiento **no** contempla la institución del **acceso provisional de la demanda**, el cual si reconoce el procedimiento sumario ordinario.

¿En qué consiste el acceso provisional a la demanda? Como mencionábamos, el juez, en el procedimiento de arrendamiento, debe citar a las partes a una audiencia dentro de los 5 días siguientes a la notificación de la misma. En ella, la parte demandada tiene las siguientes opciones: a) concurrir a la audiencia y formular oposiciones; b) Concurrir y no formular oposiciones y c) no concurrir. Para este último caso es que el legislador ha configurado la posibilidad de que se acceda *provisionalmente* a lo solicitado en la demanda.

Así las cosas, el juez tiene esta facultad de acceder provisionalmente -y de manea anticipada- a la demanda en la medida que lo solicite con fundamento plausible el demandante y, en la medida que el demandado esté rebelde. Si el juez da lugar a la concesión provisional de lo pedido en la demanda, el demandado puede apelar de esa resolución y este recurso se concede en el solo efecto devolutivo, según el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil[1].

El fundamento es básicamente la necesidad, en procesos concentrados, de arribar a una solución rápida y que no ponga en riesgo los derechos de los intervinientes cuando existan argumentos que hagan pensar, de manera plausible, que con el paso del tiempo éstos se dañarían.

En el procedimiento de arriendo ocurre algo similar, y nuestra postura radica en que no existe impedimento para privar de la institución del acceso provisional de la demanda en

[1] https://es.scribd.com/doc/72200220/EL-PROCEDIMIENTO-SUMARIO

él. Esto adquiere fuerza debido a que en la mayoría de los casos, el tiempo es el principal aliado de un arrendatario negligente.

Se podrá argumentar que esta institución, en la práctica, no es muy usada en los procedimientos civiles, toda vez que no es útil, teniendo presente que de todas maneras en necesario seguir con el proceso. Esto último es verdad, pero en el juicio de arrendamiento se buscan soluciones diferentes a los objetivos que generalmente se tienen en mente en los procedimientos civiles ordinarios. En el procedimiento de arriendo, en la mayoría de los casos, lo que se busca es expulsar a un arrendatario que está haciendo usufructo de manera maliciosa de un inmueble.

Mientras esta expulsión (alzamiento) se realice lo mas rápido en el procedimiento, mayor será la utilidad que prestará el poder judicial a la ciudadanía.

El acceso provisional a la demanda descrito en los párrafos anteriores es el primer cambio que queremos instalar al procedimiento de arrendamiento para hacerlo mas expedito. Sin perjuicio de lo anterior, este proyecto de ley también contempla una modificación al criterio utilizado para que las personas puedan accionar el aparato judicial. En la actualidad cuando la renta proveniente de un arriendo no supera las 4 UTM, esto es, aproximadamente unos $186.000 pesos, las personas pueden accionar –en primera instancia- de manera personal, o sea, sin la necesidad de contratar un abogado.

En la práctica, y con el nivel de precios de los arriendos en distintas zonas de nuestro país, este umbral de precios restringe en demasía la función tenida en cuenta por el legislador al momento de dictar la norma. A este punto se puede citar como ejemplo el de las ciudades extremas del sur de nuestro país, como Punta Arenas, en donde los arriendos básicos superan los $400.000 pesos. En Antofagasta, en una ciudad en donde la actividad minera atrae a muchas personas tenemos que el precio del arriendo de inmuebles supera fácilmente los $500.000 pesos para una familia de cinco integrantes. Por último es importante señalar a Santiago, la ciudad que concibe la mayor concentración de la población nacional, el precio mínimo por un departamento básico, de un dormitorio en el centro, no baja de los $300.000 pesos, sin siquiera mencionar el nivel de precios de las casas, las cuales pueden fácilmente superar el millón de pesos mensuales en ciertos sectores.

Por esta razón es que este proyecto propone, -además de la institución del acceso provisional a la demanda- eliminar umbral mínimo para actuar personalmente ante el juez. De esta manera, lograremos que todas las personas tengan la posibilidad de ir y solicitarle verbalmente al tribunal que solucione sus problemas de arriendo.

Esto último tiende a asegurar un fácil acceso a la justicia de todos los ciudadanos con el fin de obtener un pronunciamiento rápido de los tribunales de primera instancia.

Por los fundamentos antes señalados proponemos el siguiente;

PROYECTO DE LEY

Artículo 1: *Modifíquese la ley 18.101 de la siguiente manera:*

1) *Intercálese en su artículo 8, luego del numeral 6 y antes del numeral 7 el siguiente número 7), desplazando los siguientes numerales consecuencialmente:*

7) En rebeldía del demandado, si el actor lo solicita con fundamento plausible, se accederá provisionalmente a lo pedido en la demanda.

En este caso, podrá el demandado formular oposición dentro del término de cinco días, contados desde su notificación, y una vez formulada, se citará a nueva audiencia, procediéndose como se dispone en el número anterior, pero sin que se suspenda el cumplimiento provisional de lo decretado con esta calidad, ni se altere la condición jurídica de las partes.

2) *Modifíquese su artículo 8, numeral 10, que pasa a ser numeral 11, de la siguiente manera:*

11) Las partes podrán comparecer y defenderse personalmente en primera instancia.

KARIM BIANCHI RETAMALES
H. DIPUTADO