Modifica la ley ND 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, estableciendo que el derecho legal de retención debe ser acogido o rechazado en la audiencia de contestación y prueba
Boletín N° 6657-07

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS DEL PROYECTO.

El arrendamiento de predios urbanos se encuentra regulado por la Ley N° 18.101. Esta ley fue modificada mediante la promulgación de la Ley N° 19.866, publicada el 11 de Abril de 2003, que introdujo una serie de modificaciones que perseguían equilibrar la relación arrendador-arrendatario y agilizar y abreviar la tramitación de los juicios que se derivan del incumplimiento de los contratos de arrendamiento, a fin de evitar mayores perjuicios para las partes involucradas.

En el Titulo III de la citada ley, se establecen las normas de procedimiento que deben aplicarse a los juicios de arrendamiento, especialmente, los de desahucio, terminación del arrendamiento, restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador, de indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario y otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.

Cabe destacar que ello constituyó una de las modificaciones fundamentales a la ley de arrendamiento y era la repuesta a las innumerables quejas de los arrendadores en particular, que buscaban infructuosamente una forma efectiva de obtener la resolución de los conflictos derivados de la aplicación de este contrato de tracto sucesivo. Hay que destacar que se mantuvo el espíritu del legislador en orden a determinar que el arrendatario es una parte que hay que proteger, aunque fue moderado notablemente.

En torno al contrato de arrendamiento, cabe destacar que tanto arrendador y arrendatario tienen un derecho que les asiste en caso de controversia. Es el derecho legal de retención.

DERECHO LEGAL DE RETENCIÚN DEL ARRENDADOR.

Se le concede este derecho para seguridad del pago del precio o renta de las indemnizaciones que el arrendatario adeude. En consecuencia puede hacer uso de este derecho, en los siguientes casos:

1. Si el arrendatario usare la cosa contrariamente a los términos o espíritu de contrato.
2. Si la cosa experimentare deterioros imputables al arrendatario.
3. Por la mora de restituir la cosa arrendada.
4. Por termino del contrato por culpa del arrendatario.
5. Para responder por las rentas y servicios adeudados.

El art.1942 dispone que el arrendatario es obligado al pago del precio 0 renta. Podrá el arrendador, para seguridad de este pago, y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto y que le pertenecieren, y se entenderá que le pertenecen a menos de prueba contraria.

DERECHO LEGAL DE RETENCIÓN DEL ARRENDATARIO.

Con motivo del arrendamiento, pueden producirse perjuicios al arrendatario, los que dan origen a indemnizaciones. Para seguridad del pago de dichas indemnizaciones, la ley otorga al arrendatario el derecho legal de retención sobre la cosa arrendada, mientras no se le pague lo que se le debe, o se le asegure debidamente el pago.

Este derecho fue invocado reiteradamente durante la vigencia del DL 964 por el límite legal de renta. Las partes, en muchos casos, se excedían del limite legal pactando rentas superiores a la permitidas y, cuando el arrendador demandaba reconvenciones de pago por rentas impagas, el arrendatario se excepcionaba interponiendo "la compensación" por rentas pagadas en exceso, solicitando además la retención del inmueble arrendado.

El derecho de retención del arrendatario se encuentra consagrado en el art.1937, que establece que en todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá éste ser expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador. Procede cuando el arrendador adeuda:

1. Trabajos o reparaciones que emprende el arrendador turbando y embarazando el goce para el arrendatario. Se incluye en este ítem la mutación de la cosa arrendada. Art.1928.
2. Turbación de que sea víctima el arrendatario a consecuencia de los derechos que terceros justifiquen sobre la cosa arrendada. Art.1930 inc.4°.
3. Mal estado de la cosa arrendada. Art.1928 inc.4°.
4. Mejoras útiles introducidas en la cosa, con el consentimiento del arrendador y con la expresa condición de abonarlas. Art.1936 inc.1 °.
5. Exceso en el pago de las rentas de arrendamiento. Art.12 DL 964, art.2° transitorio ley 18.101.

Como puede apreciarse este derecho resulta de gran importancia para cautelar los derechos de las partes y debe, a juicio nuestro ser resuelto a la brevedad, sea acogiéndolo o denegándolo. Estimamos que la instancia adecuada es en la audiencia de contestación, conciliación y prueba. En caso contrario estimamos que se debilita notablemente ya que la posibilidad de que el arrendatario haga abandono del inmueble se incrementan, caso en ni arrendador ni arrendatario podrán ejercer este derecho.

En estos momentos, el demandante en un juicio de arrendamiento solicita el derecho legal de retención al momento de presentar la demanda. Por su parte, el artículo 9 de la ley previene que, cuando el demandado reclame indemnizaciones haciendo valer el derecho de retención que otorga el artículo 1937 del Código Civil, deberá interponer su reclamo en la audiencia a que se refiere el artículo anterior. El Tribunal resolverá en la sentencia definitiva si ha o no ha lugar a la retención solicitada.

Llama la atención la remisión al artículo 1937 que, como hemos visto trata el derecho de retención del arrendatario, con lo que puede deducirse que el legislador erróneamente ha estimado que siempre el demandado es el arrendatario lo que no siempre es así.

POR TANTO,
Lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Constitución Política de la República; lo prevenido por la Ley N° 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y lo establecido por el Reglamento de la Cámara de Diputados

PROYECTO DE LEY:

Artículo único: Sustitúyese el artículo 9 de la Ley N° 18.101, por el siguiente:

"Artículo 9: El derecho de retención previsto en los artículos 1937 y 1942 del Código Civil, deberá ser solicitado por el demandante al momento de deducir la demanda. El demandado deberá interponer su reclamo en la audiencia a que se refiere el artículo anterior. El Tribunal resolverá en ese acto esas solicitudes. Sin perjuicio de lo anterior, la sentencia definitiva podrá ratificará o dejará sin efecto la medida.