Establece medios alternativos de resolución de conflictos sometidos a la ley N° 18.101
Boletín N° 5667-07

VISTOS:

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 H. Cámara de Diputados

CONSIDERANDO:

1.- Que, la actual ley sobre arrendamiento de predios urbanos es el resultado de la evolución de un conjunto de normas sobre la materia, promulgadas desde el año 1941, en que se dicta la ley 6.844, pasando por la ley 11.622 del año 1954 y la ley 17.600 del año 1972, todas promulgadas con el afán de proteger al arrendatario y establecer en cierta medida resguardos para la solución de los problemas asociados a la carencia de la vivienda.

2.- Que, el anterior fin fue enfáticamente perseguido por las leyes señaladas, que contenían una regulación mucho más estricta sobre la materia, en particular respecto a los plazos de desahucio, restitución y la suspensión de los lanzamientos.

3.- Que, sin embargo, como elemento convergente en todas las leyes referidas, se puede destacar la irrenunciabilidad de los derechos en ellas contenidas, en post de proteger al arrendatario, considerado siempre la parte más débil de la relación contractual.

4.- Que, actualmente la ley 18.101 establece en su artículo 19 la irrenunciabilidad de los derechos en ella contenidos, los que se pueden reducir básicamente a dos, el plazo de desahucio y la restitución del inmueble, ya que el relativo al limite de la renta establecido en el artículo 4° transitorio de la ley, ya no tiene vigencia, y porque las demás restricciones establecidas en las leyes anteriores no han sido mantenidas de forma expresa en la actual ley, entre ellas la prohibición de someter la solución de las controversias derivadas de la aplicación de la presente ley a arbitraje.

5.- Que, sobre este punto, hemos querido detenernos y reflexionar acerca de la regulación de los métodos alternativos de solución de conflictos en la ley de arrendamiento, en particular del arbitraje y la mediación.

6.- Que, la actual norma de atribución de competencia de la ley, se encuentra en el artículo 17 de la misma, señalando que "los jueces letrados de mayor cuantía serán competentes, conforme a las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales, para conocer en única o primera instancia de los juicios a que se refiere este título, sin perjuicio de las atribuciones que competen a los jueces de policía local que sean abogados.".

7.- Que, la norma anterior ha servido como fundamento suficiente para sostener por parte de la jurisprudencia y la doctrina la aplicabilidad del arbitraje a la solución de los conflictos derivados de estos contratos, lo que ha derivado en la introducción de cláusulas compromisorias en los contratos de arrendamiento.

8.- Que, si bien no discordamos con la anterior interpretación del artículo 17 y reconociendo que el arbitraje constituye un adecuado y eficaz método para la solución de estos conflictos, por la celeridad en su resolución y por la descompresión de los tribunales, tiene la desventaja de que la falta de consagración positiva del mismo en la ley, priva de una regulación más pormenorizada y de la tutela adecuada de los derechos del contratante más débil de la relación contractual, generalmente el arrendatario.

9.- Que, a su vez, conjuntamente con la aceptación del arbitraje como método de solución de conflictos, se ha reconocido y propugnado la mediación de los mismos, para evitar un método confrontacional[1], sin embargo, tampoco la mediación se encuentra expresamente reconocida en la ley y no hay normas que garanticen los derechos de las partes en la materia.

10.- Que, por lo anterior, es que con el objeto de promover la solución alternativa de los conflictos derivados de la ley de arrendamiento de predios urbanos, establecer las normas mínimas aplicables y proteger adecuadamente los derechos de las partes en conflicto es que sometemos a consideración, la presente moción, que tiene las siguientes particularidades:

a) Reconoce expresamente la aplicabilidad del arbitraje y la mediación a las controversias entre arrendatario y arrendador, y en particular a aquellas señaladas en el artículo 7° de la ley;

b) Se explícita que la procedencia de los anteriores métodos, en nada obstará al respeto por parte del árbitro o mediador, de las normas de orden público contenidas en la ley, en la forma de derechos irrenunciables para el arrendatario;

c) Se consagra el derecho del arrendatario (siguiendo la doctrina aplicable a los contratos de adhesión) de recusar al árbitro o mediador que fuere designado en el contrato de arrendamiento, sin expresión de causa, debiendo consignarse esta facultad en la cláusula del respectivo contrato; y

d) Reconocer la procedencia expresa de los recursos de queja y casación en la forma en contra de la resolución del juez árbitro, recursos que sin perjuicio de estimarse por la jurisprudencia, que ellos son siempre procedentes en aquellos arbitrajes en que se ha renunciado a los recursos, generalmente se introduce como parte del contrato, por la parte dominante.

Por lo tanto, los diputados que suscriben vienen a someter a la consideración de este H. Congreso Nacional el siguiente:

[1] Incluso se ha llegado a promover la inserción de cláusulas compromisoria y de mediación modelo, como las promovidas por el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

PROYECTO DE LEY

Artículo único.- Introdúcese un nuevo artículo 18 bis a la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, del siguiente tenor:

"Articulo 18 bis.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las partes podrán someter los conflictos derivados de la aplicación de la presente ley al procedimiento de mediación ante mediadores inscritos en el registro que lleva el Ministerio de Justicia o a la resolución de un juez árbitro.

La decisión de las partes de recurrir a alguno de los métodos anteriores para la solución del conflicto, se entenderá sin perjuicio de lo señalado en el artículo siguiente.

En aquellos contratos en que el árbitro o mediador fuere designado en el contrato de arrendamiento, la persona designada podrá ser siempre recusada por el arrendatario, sin expresión de causa, debiendo consignarse esta facultad en la cláusula del respectivo contrato.

En contra de la resolución del juez árbitro procederá siempre el recurso de queja y de casación en la forma."