Modifica la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, estableciendo plazo que indica para dictación de sentencia en primera instancia en los juicios de arrendamiento
Boletín N° 6622-07

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 detracto sucesivo.

Del análisis de las normas contenidas en el artículo 8° de la misma ley, se puede apreciar que si bien ellas tienen similitud con las contempladas en el procedimiento sumario, que se establece en el título XI del Código de Procedimiento Civil, revisten características especiales, acordes con lo expuesto anteriormente. Lo que llama la atención es que en esa normativa se ha omitido el establecimiento de un plazo para dictar sentencia. Veamos: el N° 6) de dicho artículo, se señala que si el tribunal no estimare que existan puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, citará de inmediato a las partes para oír sentencia, absteniéndose de fijar plazo para ello. Por otra parte, el N° 7) dispone que concluida la recepción de la prueba por parte del tribunal, las partes serán citadas a oír sentencia, en idénticas condiciones.

La omisión referida precedentemente provoca un verdadero contrasentido, ya que un juicio de arrendamiento sustanciado en conformidad a estas normas especiales, desde que se presenta la demanda, se notifica, es contestada, se rinde la prueba y queda en estado de fallo, puede durar menos de un mes, y sin embargo, la sentencia es pronunciada en un plazo que a veces dura hasta sesenta días, siguiendo las reglas del juicio ordinario desde que se citó a las partes para dicho efecto. Esta situación afecta y a juicio nuestro perjudica los intereses de la parte demandante y vulnera el espíritu de la reforma introducida a la ley 18.101.

A nuestro entender, debe establecerse, al igual que en el artículo 688 del Código de Procedimiento Civil, aplicable a los juicios sumarios, un plazo máximo de diez días para dictarse el fallo, contados desde la resolución que citó a las partes para oír sentencia.

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: Modifícase el artículo 8° de la Ley N° 18.101, de la siguiente forma:

A) Agrégase en el número 6), inciso segundo, a continuación de la palabra "sentencia" seguida de un punto aparte, que se reemplaza por una coma, la siguiente frase:

“la que deberá dictarse en un plazo máximo de diez días, contados desde la resolución que así lo disponga."

B) Agrégase en el número 7), a continuación de la palabra "sentencia" seguida de un punto y coma, que se reemplaza por una coma, la siguiente frase:

”la que deberá dictarse en el plazo señalado en la regla contenida en el inciso segundo del N° 6) precedente."