

Modifica el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles, en juicios de precario y de terminación de arrendamiento y de comodato

Boletín N° 12809-07

CONSIDERANDO QUE:

El arrendamiento de bienes raíces, siempre ha traído aparejado un gran problema que muchas veces se ha invisibilizado, refiriéndonos a aquellos ciudadanos que no cumplen con sus obligaciones de pagar a tiempo el precio por la utilización de un bien inmueble, utilizarlo para otros fines presupuestados o bien, ocupar la propiedad sin título alguno. A ello hay que sumar, que nuestro proceso judicial, pone a disposición de quienes están sufriendo uno de estos abusos en su propiedad una tramitación "rápida" de en promedio 7 meses para decretar - si procede - el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

Bien conocemos lo anteriormente descrito y es por ello que, tratándose de los arrendatarios morosos, se han creado plataformas virtuales que son un verdadero "dicom", siendo ello así, se entrega información complementaria que permite conocer el comportamiento de pago de quienes han sido arrendatarios de propiedades e identificar a quiénes han tendido sentencias judiciales por no pagos. Ésta, vendría siendo una solución colaborativa (entre usuarios) para no tener que llegar al tedioso momento de demandar en tribunales aquel incumplimiento. En cambio, frente a los ciudadanos que hacen ocupación de una cosa ajena, no existe otra forma más que recurrir a las instancias judiciales.

En cuanto a lo indicado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, al año se presentan más de 15.000 juicios de arrendamiento, de

este porcentaje, de cada 4 demandas acompañadas solo 1 se judicializa. Además, se estima que cerca de 60.000 familias dueñas de uno o más inmuebles se ven afectadas económicamente por estos tipos de arrendatarios.

Otro dato para considerar es la intención que se tuvo a la vista al momento de legislar, la cual fue, que este tipo de casos tuvieran una tramitación de no más de una semana, ello principalmente por la invasión que provoca el hecho de no tomar una medida rápida y drástica frente a los incumplidores. No obstante, lo anterior, el tiempo de duración que tienen actualmente este tipo de procedimientos no es menor a 7 u 8 meses hasta la consideración del lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, si procediere.

En este sentido resulta determinante la figura del plazo, toda vez que el dueño, al iniciar un procedimiento judicial, partirá de la base que se le adeuda el pago de 3 o 4 meses, sumado al tiempo que tarda el procedimiento judicial, da como resultado 12 meses. Para un propietario, es la pérdida de un año de arriendo y si este cuenta con un crédito hipotecario, es la posibilidad de perder su inmueble.

Es importante indicar que la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos se creó, por una razón bastante sencilla: proteger a la parte mas débil en la relación contractual, el arrendatario. Sin embargo, esta relación contractual con el tiempo ha ido mutando, de tal forma, que hoy en día, quien se encuentra en una situación de desventaja por todo lo ya descrito, es sin lugar a dudas el arrendador.

Finalmente, son todas estas situaciones las que nos hacen proponer una modificación a este cuerpo normativo, en el sentido de establecer una medida precautoria en favor del dueño y arrendador para el lanzamiento provisorio de aquel arrendatario que demuestre un comportamiento irresponsable en el pago o en el cuidado del inmueble.

IDEA MATRIZ:

El siguiente proyecto de ley tiene por objeto introducir una medida precautoria de lanzamiento provisorio en contra de aquel arrendatario que demuestre un comportamiento irresponsable en el pago o cuidado del inmueble y contra aquella persona que haga ocupación de una cosa ajena, sin título alguno y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño, verificándose dicha medida durante el juicio propiamente tal, cuya tramitación tiende a ser breve y concentrada.

En consecuencia, los diputados que suscribimos, venimos en proponer a esta Honorable Cámara el siguiente

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO ÚNICO: Efectúense las siguientes modificaciones al Código de Procedimiento Civil:

1. Agréguese, en el artículo 290, un nuevo numeral quinto del siguiente tenor:

“5) La restitución anticipada y sin previo desahucio de un bien inmueble.”

2. Agréguese un nuevo artículo 297 bis del siguiente tenor:

“La restitución de un bien inmueble a que alude el numeral quinto del artículo 290 tendrá lugar especialmente en aquellos casos en que el demandante lo requiera a razón del incumplimiento grave y reiterado de un contrato de arrendamiento, de un contrato de sub-arrendamiento, de un contrato de comodato o bien por tratarse de un comodato precario, sin perjuicio de ser aplicable también a otra clase de asuntos de similar naturaleza e indistintamente de la tramitación ordinaria o especial que dichos litigios revistieren.

La restitución podrá implicar el lanzamiento del demandado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 595 de este Código, si así fuese necesario.”

GONZALO FUENZALIDA FIGUEROA

DIPUTADO