

Expertos se refieren al impacto que podría aparejar el proyecto 'Devuélveme la casa' para los arrendadores víctimas de arrendatarios abusivos

En plena pandemia han irrumpido con fuerza casos de arrendatarios que mantienen retenidas las propiedades que habitan, pese a ser exigidas por sus dueños frente al incumplimiento del contrato, por no pago del arriendo y otras situaciones irregulares, que en casos extremos terminan por derivar en juicios largos, cuyos costos son difíciles de asumir por el arrendador, para poder expulsar a dichas personas.

De hecho, se trata de un problema que antes de la crisis sanitaria afectaba la tranquilidad económica de unas 60 mil familias dueñas de uno o más inmuebles en estas circunstancias, según datos entregados por la Corte Suprema de Justicia.

Para el socio de

CBC Abogados, Pablo Cifuentes, la Ley 18.101, que regula el procedimiento a seguir ante Tribunales a fin de poner término a un contrato de arrendamiento, establece un proceso que resulta relativamente expedito y concentrado, donde la dictación de la sentencia puede tomar alrededor de un mes a contar de la realización del comparendo único al que las partes son citadas, no obstante pueden surgir complicaciones que extiendan la tramitación.

Según el experto, "si la parte arrendataria promueve incidencias o defensas que demoren el procedimiento, éste se puede ver ralentecido" y para ordenar el abandono de la casa o departamento "se debe gestionar su lanzamiento con auxi-

lio de fuerza pública, lo que puede ser engorroso y costoso -por la coordinación que debe efectuarse con personal de Carabineros, el pago de honorarios de un receptor judicial que debe estar presente en la gestión, y de personal para que efectúe el retiro de los bienes del arrendatario desde el interior de la propiedad, etcétera- todo lo cual toma tiempo".

Lo anterior, sostiene el abogado, "termina por 'beneficiar' a los arrendatarios más conflictivos, quienes terminan quedándose en la propiedad sin pagar por todo el tiempo que dure el juicio y hasta que finalmente se logre que sean expulsados".

Bajo dicha perspectiva, proyectos como aquel llamado 'Devuélveme la casa' que ha impulsado el



diputado de Renovación Nacional, Gonzalo Fuenzalida, cobran relevancia, para contribuir a que estas gestiones se vuelvan lo más expeditas posibles, permitiendo a los arrendadores recuperar sus propiedades, en plazos mucho menores a los actuales.

Un nuevo procedimiento

En palabras del abogado Rodrigo Cabrera, también socio de CBC y Cía. Abogados, el proyecto de ley en ac-

tual tramitación, contempla dos situaciones distintas: "en primer lugar, establece una medida prejudicial precautoria en favor de los arrendadores, en cuya virtud éstos podrían solicitar la restitución inmediata del inmueble -incluso con anterioridad a la dictación de la sentencia-, cuando el bien se hubiere destruido o inutilizado parcialmente por acción u omisión del arrendatario".

Como segundo pun-

to -observa el abogado- se incorpora un nuevo procedimiento monitorio para el cobro de las rentas adeudadas, por medio del cual, si el arrendatario no paga las rentas adeudadas o no formula oposición, luego de haber sido reconvenido de pago en dos oportunidades, se le tendrá por condenado al pago de dichos montos, disponiéndose, además, su lanzamiento y el de los otros ocupantes del inmueble en un plazo no superior a diez días.