

El Lado Oscuro del arriendo: propietario afirma que inquilinos causaron daños por al menos \$80 millones



LOS DAÑOS DE LA VIVIENDA se estiman entre los 80 y 100 millones de pesos.

Claudia Fuentes R.
prensa@latribuna.cl

A pesar de la promulgación el año 2022 de la Ley 21.496, que busca agilizar la restitución de propiedades, un caso en Los Ángeles evidencia que los dueños pueden enfrentar procesos complejos y hasta dramáticos.

El arriendo de propiedades en Chile ha sido, tradicionalmente, una fuente de conflictos legales complejos para los propietarios. Entre los problemas más comunes figuran el incumplimiento de pagos y el deterioro de los inmuebles, situaciones que muchas veces no tienen solución rápida o efectiva.

La promulgación de la Ley 21.496, conocida como la Ley "Devuélveme Mi Casa", prometía agilizar el proceso de restitución de propiedades. Sin embargo, un caso reciente en la ciudad de Los Ángeles demuestra que, pese a los avances, los propietarios continúan enfrentando situaciones muchas veces dramáticas, tras los procesos de arrendamiento.

CASA INUTILIZABLE: UN EJEMPLO EXTREMO

Un panorama desolador fue el que evidenció un vecino de Los Ángeles, Gerardo Hüne Moeller, cuando recuperó su vivienda tras

haber sido arrendada desde abril de 2021, para fines de casa habitación, a una sociedad representada por un abogado de la zona, vía corredora de propiedades.

Según aseguró el propietario, la vivienda de dos pisos, de unos 300 metros cuadrados útiles y un parque de 7.500 metros, estaba en excelente estado de conservación, contaba con instalaciones de calefacción central a petróleo, estufas de combustión lenta, un sistema de riego automático y una gran variedad de árboles, tanto nativos como exóticos.

Tras varios meses de pagos puntuales, afirmó Hüne, el arrendatario comenzó a acumular deudas que superaron los 42 millones de pesos en renta impaga.

"La renta inicial se pactó en la suma de \$1.500.000, (el arrendatario) pagó puntualmente hasta el mes de septiembre de 2022.

No pago octubre, luego pagó noviembre y diciembre de 2022 y enero de 2023. En febrero, pagó solo 250.000. Acordamos a contar de marzo de 2023 reajustar la renta a \$1.832.500 al mes, lo que nunca se concretó. La renta adeudada a diciembre de 2024 era de \$42.845.000", aseveró.

Agregó que "por la deuda efectuamos dos reuniones de renegociación para el pago, lo que nunca cumplió, invocando diversos motivos".

En cuanto a la luz eléctrica, Hüne explicó que esta estaba con pago automático en su cuenta bancaria (PAC), por lo que el acuerdo era que se pagaría junto con la renta. "Esto nunca ocurrió, se acumuló una deuda por energía eléctrica de \$5.847.900 a septiembre de 2023. Ante ello suspendí el PAC en el Banco y pedí a la CGE que enviara la cuenta al arrendatario, las que

este nunca pagó. Por ello, pedí a la compañía que suspendiera el suministro eléctrico a la propiedad".

NEGOCIACIONES INCUMPLIDAS Y ACCIONES LEGALES

Durante el período de arriendo, el propietario visitó la propiedad y pudo constatar la falta de mantenimiento adecuado, lo que llevó a una serie de quejas de los inquilinos respecto al mal funcionamiento de sistemas esenciales, como el agua y la calefacción. Según el contrato, la responsabilidad de mantener la propiedad recaía sobre el arrendatario, lo que en este caso no ocurrió.

Según comentó Hüne, a principios de 2024, el arrendatario, tras acusar que no se encontraba en buenas condiciones, exigió la

firma de un finiquito que lo exonerara de cualquier responsabilidad por los daños ocasionados. Este último se negó, proponiendo que se pagara al menos una parte de la deuda pendiente para reparar los desperfectos. Pero el arrendatario no cumplió.

En agosto de 2024, el propietario decidió iniciar los trámites legales para el cese del contrato. A finales de noviembre, el arrendatario le pidió nuevamente firmar un finiquito, amenazando con "ocupas" que destruirían la propiedad si no accedía a su demanda. A pesar de esto, el propietario —según su relato— se mantuvo firme.

Lo más grave estaba por venir, ya que en diciembre de 2024, cuando se encontraba fuera del país, recibió una alerta sobre robos en las cercanías.


En enero de este año —tras regresar de su viaje— acudió con

Deuda acumulada del arrendatario:

 **\$42.845.000**

Deuda de electricidad acumulada:

 **\$5.847.900**

 Estimación de daños a la propiedad:

ENTRE \$80 y \$100 MILLONES

Carabineros al inmueble, que se encontraba abandonado, constatando una abrumadora realidad.

UNA PROPIEDAD CONVERTIDA EN RUINAS

El prado, que alguna vez fue un hermoso jardín, se había convertido en un pastizal seco. La casa estaba repleta de basura, muebles robados y la instalación eléctrica, junto con la caldera de calefacción y los radiadores, había sido destruida. La cocina a leña, los baños, las ventanas y hasta las puertas habían desaparecido.

La propiedad, que antes de ser arrendada estaba en excelentes condiciones, ahora requiere entre 80 y 100 millones de pesos para ser recuperada.

Diario La Tribuna visitó la vivienda para constatar en terreno la situación, evidenciando las labores realizadas para limpiar el recinto, que tras su abandono, habría sido ocupada ilegalmente.

En lo que era el living, se encontraron colchones en el suelo, indicios de fogatas dentro del inmueble y restos de comida en mal estado. Toda la vivienda

carecía de puertas y ventanas, las que fueron arrancadas. Las redes eléctricas fueron desmanteladas desde los interruptores hasta los cables de cobre, los baños están sin agua, y sin artefactos básicos.

La cocina carecía de todo el mobiliario, lo mismo pasó con algunos armarios de las habitaciones y paredes que –según su propietario– eran de madera nativa.

En el exterior, totalmente destruida se encontraba una amplia piscina que adornaba el patio, mientras que los estanques de agua y todo lo que conlleva el sistema, desapareció.

Más de una semana de trabajo, de cinco personas, ha permitido avanzar en la limpieza del lugar, sin embargo, la tarea es aún mayor para recuperar el lugar que por décadas fue la casa principal de Gerardo Hünc y su familia.

La historia de esta propiedad pone en evidencia los límites de la ley en un contexto de daños graves y complicaciones legales. Para los propietarios, la lucha por recuperar sus inmuebles se extienden más allá de un desalojo y se pueden convertir en un largo proceso en busca de justicia.

INGRESO DE CAUSAS LEY 21.461

A nivel nacional, para el conjunto de materias asociadas a la Ley 21.461, ingresaron un total de 21.162 causas. De estas, un 68,6% corresponde a Monitorio-Cobro Rentas, un 28,0% a Monitorio-Precario y un 3,4% a Monitorio-Comodato Precario. Durante el primer semestre de 2023, se acumularon 1.496 causas más que el semestre anterior, lo que corresponde a un aumento del 19,3%. Para el segundo semestre del mismo año, la cifra se mantuvo estable.

Respecto a datos regionales, el Boletín del Departamento de Desarrollo Institucional de la Corporación Administrativa del Poder Judicial para el periodo comprendido entre julio de 2022 a diciembre de 2023, indica que en la Corte de Concepción se registró un total 1.201, lo que representa un 5,7% del balance nacional, según el último reporte ingresado al sitio web.

Fuente: Poder Judicial