

Ley Devuélveme Mi Casa: ¿Realmente protege a los propietarios de daños y abandono?



LA NORMATIVA FUE analizada por Cristóbal Cifuentes, abogado titulado de la Universidad de Concepción.

La Ley "Devuélveme Mi Casa", implementada con el objetivo de proteger a los propietarios, establece procedimientos más ágiles para la restitución de inmuebles, especialmente en situaciones de morosidad, abandono de la propiedad o daños significativos. En este caso, el propietario cumplió con los pasos establecidos por la normativa, que incluyen la presentación de demandas monitorias y la solicitud de desalojo inmediato si no hay respuesta del arrendatario.

Sin embargo, la aplicación de la ley no siempre resulta en un proceso expedito, ya que también contempla plazos para que los arrendatarios se defiendan, lo que puede extender el proceso legal.

En el caso del propietario de Los Ángeles, la recuperación de su propiedad sigue en espera de resolución judicial, a pesar de la gravedad de los daños.

Para ahondar más sobre esta normativa y sus implicancias a nivel general, Diario La Tribuna dialogó con Cristóbal Cifuentes, abogado Universidad de Concepción, magíster en Dirección y Gestión Tributaria de la Universidad Adolfo Ibáñez y profesor de Derecho Tributario, Política Económica y Derecho Financiero, de la Universidad San Sebastián.

¿En qué situaciones aplica esta ley?

Esta normativa está pensada principalmente para propietarios que enfrentan incumplimientos en los contratos de arriendo, ya sea por falta de pago, abandono del inmueble o daños considerables a la propiedad.

Entre las situaciones donde se puede aplicar la ley se encuentran:

- No pago de la renta o de gastos comunes.
- Vencimiento del contrato sin entrega de la propiedad.
- Daños significativos al inmueble por parte del

arrendatario.

- Subarriendo no autorizado o uso indebido de la vivienda.

¿Cómo es el proceso legal y cuáles son los plazos?

El procedimiento contempla los siguientes pasos clave:

1. Presentación de una demanda monitoria. Si el arrendador presenta los documentos que acreditan la deuda, el juez ordena el pago en 10 días.
2. Si no hay pago ni oposición, el tribunal dicta sentencia y ordena el desalojo en otros 10 días.
3. Si el arrendatario se opone, el caso pasa a un juicio ordinario, lo que puede demorar varios meses.

En términos generales, este procedimiento reduce considerablemente los tiempos de espera para los propietarios, permitiéndoles recuperar su propiedad en semanas, en lugar de años.

¿Qué casos no están cubiertos por la Ley?

No todos los inmuebles y situaciones están contemplados dentro de esta normativa. La ley no aplica a propiedades fiscales o estatales, inmuebles arrendados por menos de tres meses, con fines turísticos; predios rurales superiores a una hectárea y casos de comodato (préstamo sin pago). Si el arrendatario se encuentra en una situación de vulnerabilidad, el tribunal puede evaluar su caso y, en circunstancias excepcionales, suspender el desalojo por un plazo máximo de 30 días.

¿Qué aspectos de la Ley podrían mejorarse?

A pesar de sus beneficios, algunos sectores han señalado que la normativa podría perfeccionarse en ciertos aspectos.

Plazos ajustados para los inquilinos: Algunos arrendatarios podrían no tener el tiempo suficiente para defenderse ante acusaciones injustas.

Ejecución efectiva del desalojo: En algunos casos, la falta de apoyo de la fuerza pública podría dificultar la restitución del inmueble.

¿Es suficiente la Ley para Proteger a los Propietarios?

Si bien la Ley "Devuélveme Mi Casa" ha logrado agilizar el proceso de desalojo en ciertos casos, no resuelve el daño sufrido por los propietarios cuando sus inmuebles son maltratados o destruidos por los arrendatarios.

En este caso, el propietario se enfrenta a la difícil tarea de restaurar una propiedad que ha sido gravemente dañada. A pesar de contar con la posibilidad de utilizar la garantía de arriendo para cubrir algunos de los daños, el monto de la garantía normalmente no es suficiente para reparar daños extensivos y no contemplados.

El daño evidente y cuantificable puede ser demandado por indemnización de perjuicios, pero este proceso también requiere tiempo y recursos.

El caso del propietario de Los Ángeles destaca una problemática común en el arrendamiento de inmuebles: la falta de protección efectiva para los propietarios frente a arrendatarios morosos o negligentes. La Ley "Devuélveme Mi Casa" ofrece una solución parcial al agilizar el desalojo, pero no aborda completamente la compensación por daños materiales significativos ni la responsabilidad de los arrendatarios al momento de devolver la propiedad.

Como señala el abogado, "la ley, aunque es un avance, aún deja muchos vacíos que hacen que la recuperación de una propiedad destruida o abandonada sea un proceso largo y costoso para los propietarios". Esto pone en evidencia la necesidad de seguir trabajando en una legislación más equilibrada que proteja eficazmente a ambas partes: arrendadores e inquilinos.