

Arrendatarios morosos:

¿Aún no le devuelven su casa?

La nueva ley busca agilizar los procesos. No obstante, para hacer efectiva la medida de expulsión se debe alegar una destrucción parcial del inmueble o que haya quedado inutilizado. No aplica para el mero incumplimiento de “no pago”.

Cuando salió la ley conocida como “Devuélveme mi casa” (N° 21.461), muchos propietarios de inmuebles puestos en arriendo pensaron que les ayudaría a agilizar los procesos para conseguir el pago de parte de arrendatarios morosos que no quieren dejar la vivienda.

Así lo creía Laura Lavín, quien en mayo manifestó a través de Cartas al Director que llevaba más de 2 meses esperando que el 6° Juzgado Civil dictaminara la sentencia para conseguir que su inquilino se pusiera al día con el pago del arriendo y los consumos básicos, que iban en aumento. “¿Cuánto más debo esperar para que se cumpla la ley?”, reclamaba.

Hace poco, Juan Carlos Cheyre relataba en esa misma sección que lleva 5 meses intentando que su arrendatario le restituya la casa. Se quejaba de que el trámite que prometía ser más ágil, le ha implicado un alto gasto en abogados y el de un receptor, que cobra \$1 millón para realizar el “sупuesto” desalojo. “Sencillamente dice que no se va. ¿Qué más debo hacer?”, señalaba.

Mejoras

Como nos comenta Alejandro Gómez, académico de la facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad San Sebastián, la ley establece dos mejoras sustantivas en relación con la legislación anterior. Primero, incorpora la medida precautoria de restitución anticipada del inmueble. Segundo, un procedimiento de cobros de rentas de arrendamiento más breve que el anterior.

Según indica, el problema es que para hacer efectiva la medida de expulsión tiene que alegarse una destrucción parcial del inmueble o bien que haya quedado



AVAL

El académico de la U. San Sebastián aconseja siempre estudiar la opción de resguardarse del pago del arriendo con un aval y con un título ejecutivo, como la firma de un pagaré ante notario.

inutilizado. No aplica para casos de mero “no pago”.

Si bien la ley establece que la deuda debe pagarse dentro de 10 días, dichos plazos se pueden ver aumentados en forma significativa por razones de índole procesal o judicial, admite.

Opina que aún persisten varios problemas en cuanto a la aplicación práctica de la normativa o bien respecto de la celeridad que espera el afectado. Es cierto que se acortan los plazos, señala, pero el dueño debe pagar los costos del juicio y posibles deudas que deje el arrendatario. Pese a que es deber de este último cancelar las cuentas de servicios, dice, en la práctica su cobro es difícil.

Sobre este mismo tema, Mario Espinosa, socio y abogado de Defensadeudores.cl considera que la nueva ley ha sido de gran ayuda, pues el proceso monitorio es mucho más rápido que el proceso ge-

neral de la ley de arriendo. Antes era el mismo para todos los casos e implicaba más meses de tramitación y costos mayores para llegar al lanzamiento, asegura.

Aunque hay que iniciar un proceso, señala que este implica menores costos, especialmente de gastos procesales. Disminuyen las notificaciones y existen menos trámites que requieren intervención de receptor judicial, explica.

Si bien el procedimiento monitorio requiere de un un abogado, afirma, han visto una disminución en los honorarios, pues se trata de un procedimiento más rápido y menos complejo. Advierte que en caso de no tener fondos, los afectados pueden recurrir a la Corporación de Asistencia Judicial o a clínicas jurídicas de las universidades.

Coincide con Alejandro Gómez en que es un avance en la dirección correcta, en especial para quienes viven del pago de esos arriendos. Sin embargo, considera que el problema es que solo beneficia a quienes firman contratos formales o firmados ante notario.

Explica que en Chile, el arriendo informal aún es muy común y en caso de no pago, los propietarios deben recurrir al procedimiento general, con plazos y

costos mucho mayores. “Esperamos que con el mayor conocimiento de la ley y de sus beneficios las personas recurran a formalizar el contrato firmándolo ante notario”, afirma.

El abogado Gómez les recomienda a los afectados que, antes de dar la propiedad en arriendo, soliciten la documentación del candidato donde se demuestre su solvencia y buen comportamiento financiero.

También es deseable escriturar el contrato ante notario y pedir un aval, lo que da mayor seguridad y es una prueba para un eventual juicio por incumplimiento.

En cuanto a mejoras, dice que como el sistema judicial está recargado y no da abasto para dar soluciones en plazos razonables, una opción sería traspasar la competencia de las causas a tribunales, como los JPL, o crear otros. Además, antes de demandar, intensificar la búsqueda de otras soluciones como la mediación, negociación o conciliación.

Sin demora

Mario Espinosa aconseja a los propietarios con arrendatarios morosos presentar de inmediato las acciones judiciales para no dilatar la recuperación de la propiedad. Lo mismo con la demanda, si se firmó el contrato ante notario. Si no existe tal documento, recomienda hacer el trámite con el arrendatario —aunque exista deuda— y, después de ello, iniciar la demanda.

Considera necesario regular legalmente la situación de la deuda de servicios básicos: que el responsable no sea el dueño, sino el arrendatario, como asimismo facilitar el derecho de retención de sus bienes para intentar, de alguna manera, recuperar algo de la deuda.