LITORALPRESS

Fecha: 05-08-2022
Medio: Publimetro
Supl. : Publimetro
Tipo: Actualidad
Título: Como funciona la esperada “Ley Devuélveme mi Casa"

Pág. : 6
Cm2: 361,8
VPE: $ 2.305.301

Tiraje: 84.334
Lectoría: 382.227
Favorabilidad: No Definida

Cómo funciona la esperada “Ley Devuélveme mi Casa”

Fin veloz a líos con arrendatarios. Dueños de inmuebles rentados cuentan desde hace poco más de un mes con una norma que los ampara.

Marcelo González Cabezas
Todos hemos sabido de dramáticos casos de arrendadores que sufren pues no pueden sacar de sus propiedades a arrendatarios morosos.

O bien de situaciones en las que se acumulan deudas por gastos comunes y/o cobros básicos. Y lo peor es cuando el immueble queda deteriorado o bien es destrozado por arrendatarios que, incluso, se esfuman.

Pero desde hace poco más de un mes rige una ley que protege al arrendador y ayuda a poner fin con rapidez a esa clase de problemas.

Es la número 21.461, promulgada el 17 de junio y publicada el 30 de junio en el Diario Oficial, norma que de manera popular fue llamada “Ley Devuélveme mi Casa” y que introdujo modificaciones a la Ley 18.101.

“Un aspecto vital de la nueva ley es que fue creado un procedimiento expedito, o moritorio como lo denomina el texto, para que el dueño que posea documentos que demuestren el arrendamiento, el pago de diversas cuentas u otros antecedenes de relevancia, base en ellos la demanda ante el tribunal en caso de que haya deudas. Así el juez puede admitir la solicitud y darle al arrendatario un plazo de diez días a contar de la notificación para que se ponga al día. Y si no lo hace en ese plazo, se ordena el lanzamiento del arrendador, incluso con la ayuda de la fuerza pública ”, dijo José Luis Díaz, académico de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad San Sebastián.

CIFRA

21.461

Es el número de la norma legal que por fin agiliza el proceso de desalojo y ampara al arrendador.

Y Juan Ignacio Ipinza, profesor de Derecho de la Universidad Mayor, ahondó en el hecho de que “la Ley 21.461 innova a través de una medida preventiva y permite además desalojar al arrendatario cuando hay indicios de que la vivienda ha sufrido deterioro material o bien ha sido destruida parcialmente. Y el juez está habilitado para desalojar de manera inmediata al arrendatario, independientemente de que esté al día, algo que no existía hasta. Con la Ley 18.101 había que seguir un procedimiento que podía tardar mucho. Recuerdo un caso en el que trabajé que tardó un año y medio”.

Aplicación reciente

Díaz destacó que “la norma que lleva poco más de un mes de aplicación viene a acelerar los procesos en materia de cobros de renta y desalojo. Por ello es importante guardar documentos si los hubiera, dado que se protege el derecho a defenderse del arrendatario, así como también se resguarda al arrendador”.

Ipinza resaltó el hecho de que “muchas veces los dueños de inmuebles dan por perdido el dinero que les adeudan o asumen los arreglos, pero también muchas veces la garantía no alcanza a cubrir esos costos, lo que causa angustia. Ahora, sin embargo, hay una herramienta legal a la que se puede recurrir y que, además, es rápida, por lo que es muy recomendable usarla”.

“Un aspecto sustancial de la nueva ley es la creación de un procedimiento expedito, o moritorio”.

JOSÉ LUIS DÍAZ
Académico de Derecho USS

“Ahora hay una herramienta legal rápida a la cual recurrir, por lo que es muy recomendable usarla”.

JUAN IGNACIO IPINZA
Académico de Derecho U. Mayor

LITORALPRESS

Fecha: 05-08-2022
Medio: Publimetro
Supl. : Publimetro
Tipo: Actualidad
Título: Como funciona la esperada "Ley Devuélveme mi Casa"

Pág. : 7
Cm2: 217,5
VPE: $ 1.385.691

Tiraje: 84.334
Lectoría: 382.227
Favorabilidad: No Definida

Solución. Rapidez entrega la ley publicada el 30 de junio en el Diario Oficial. / ATON

Situaciones específicas que bien vale la pena conocer sobre la norma

Muchas aristas tienen las deudas por rentas, por eso hay que indagar varios escenarios.

Luis Contreras, profesional del estudio Total Abogados, admitió que hasta antes de la publicación de la Ley 21.461 tramitaban "un promedio de dos a tres casos mensuales por arrendatarios morosos". Pero agregó que desde que esa norma legal entró en vigencia "ya llevamos la misma cantidad de causas que en todo el primer semestre de 2022, lo que refleja que los afectados ya no están dispuestos a llegar a acuerdos". Y en base a lo que ya ha visto, detalló varios alcances de la "Ley Devuélveme mi Casa".

¿Qué pasa si no hay papeles y el arriendo es de palabra?

— La nueva ley regula expresamento eso, lo que no pasaba con la anterior ley. Por eso el contrato puede ser verbal, lo que se detalla en la demanda, a la que hay que agregar comprobantes de pago, como por ejemplo vales, que pudiesen dar indicios de que existe un contrato entre las partes, lo que a la larga queda a criterio del Tribunal, aunque siempre con el objetivo de probar que hay una deuda. Eso sí, si la contraparte entrega antecedentes que hacen creible su posición, ese juicio termina. Al arrendatario no le queda más que ir a la ley anterior, con un juicio declarativo.

¿La nueva Ley se refiere al subarrendamiento?

— No. En ese caso hay que recurrir a la ley anterior. Todo lo que no quedó regulado en la última ley es materia del antiguo procedimiento; es decir, es un juicio declarativo.

¿Qué ocurre con los ocupamientos de moradas, o "tomas de casas", algo que se ha visto mucho en las segundas viviendas?

— La nueva ley se hace cargo de estas situaciones. Es poble demandar para sacarlos de inmediato. Antes el procedimiento era muy largo y costaba civilmente sacar a la gente. Había que denunciar ante la Fiscalía para iniciar una investigación penal.

¿Basta un solo atraso para entablar una demanda?

— Sí, al primer incumplimiento uno puede demandar. Esto es igual a lo que pasa con los pagarés, pero a veces los arrendatarios esperan más atrasos para que al demandado se le haga más difícil cancelar al acumularse más deuda.