

Ley "Devuélveme mi casa":

# Siguen los problemas para recuperar las viviendas con arrendatarios morosos

Cuando se publicó la ley conocida como "Devuélveme mi casa", quienes tienen propiedades entregadas en arriendo y con inquilinos que no pagan las mensualidades, sintieron un alivio. La norma venía a agilizar los procesos y evitar que los morosos se quedaran viviendo por meses e incluso años, sin pagar lo que corresponde y, en ocasiones, provocando daños en el inmueble.

No obstante, la realidad ha sido distinta a lo que muchos esperaban.

"¿Cómo es posible que se haya creado una ley tan ineficaz e inútil?", planteó Enzo Costa Berríos en su carta a Línea Directa. Según narró, el suyo es un matrimonio de adultos mayores (de 85 y 76 años de edad), con enfermedades irreversibles y una baja jubilación. Se fueron a vivir de allegados y con lo que le pagaban por el arriendo de su casa pensaba llevar una vejez digna.

Como no le pagaron el arriendo ni los servicios básicos, recurrió a la Ley 21.461 ("que incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento"). En vez de protección, señala, "están amparando al delincuente arrendatario, que con un abogado sin escrúpulos, ni ética y mediante subterfugios, ha dilatado el juicio".

En el juzgado donde está su causa, añade, los 10 días que esperaba se transformaron en nueve meses. El desalojo ya se decretó, pero se necesita un receptor judicial y la ayuda de Carabineros. Ahora tendrá que incurrir en un nuevo gasto. "Eso significa esperar otros tres o cuatro meses", alega. Y añade: "Dónde queda la protección a los adultos mayores y el cumplimiento de las leyes?".

## Estadísticas

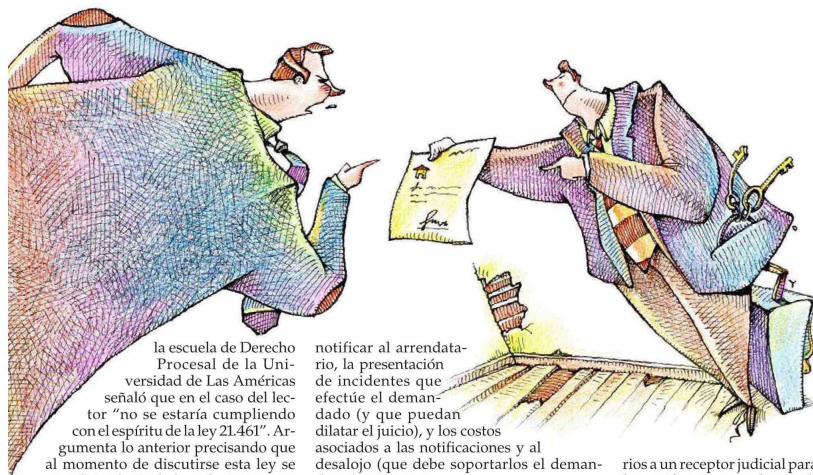
Según el Boletín Estadístico N° 2 de junio de 2024 del Poder Judicial, a nivel nacional, para el conjunto de materias asociadas a esta ley, se ingresó un total de 21.162 causas. De estas, 68,6% corresponde a monitorio-cobro rentas; 28% a monitorio-precario; y 3,4% a monitorio-comodato precario.

La abogada Daniela Lastra, académica de

Se supone que la norma agilizaría los procesos en caso de propietarios que no pueden desalojar a los inquilinos que les deben dinero. No obstante, la realidad es diferente, como explica una abogada.

## DEMANDA

Como acción para recuperar su vivienda, el arrendador debe hacer una demanda y solicitar la restitución del inmueble cuando se dé por terminado el contrato. Ello si existe una destrucción parcial de la casa o cuando haya quedado inutilizada para su uso como consecuencia de la falta de cuidado de la persona que arrienda. En estos casos el juez podrá ordenar la restitución anticipada y el desalojo con el uso de la fuerza pública si fuese necesario.



la escuela de Derecho Procesal de la Universidad de Las Américas señaló que en el caso del lector "no se estaría cumpliendo con el espíritu de la ley 21.461". Argumenta lo anterior precisando que al momento de discutirse esta ley se pretendió reducir el plazo de siete meses que en promedio se demoraba en entregarse una propiedad arrendada, luego de dictarse sentencia en un juicio de esta naturaleza. Asimismo, se buscaba proteger al arrendador, que como en el caso descrito, no cuenta con otros ingresos.

Se suponía que se establecería un procedimiento breve llamado "monitorio" para lograr el pago de las rentas adeudadas y la entrega del inmueble, dentro de un plazo de 10 días, lo que en este caso no se cumplió.

La abogada afirma que la demora en la restitución de la propiedad no se debe exclusivamente al texto de la ley, ya que puede atribuirse a diversos factores: la lentitud de los juicios civiles que son escritos, la demora en

notificar al arrendatario, la presentación de incidentes que efectúe el demandado (y que puedan dilatar el juicio), y los costos asociados a las notificaciones y al desalojo (que debe soportarlos el demandante), entre otros.

A su juicio, para que estas normas sean más efectivas se requiere una reforma mucho más profunda a la justicia civil que agilice los procedimientos que son mayoritariamente escritos y costosos para quienes demandan. La tarea de recuperar la vivienda arrendada, dice, sigue siendo difícil, porque si no hay acuerdo entre las partes arrendadora y arrendataria en orden a poner término al contrato, será necesario iniciar un litigio o juicio y este toma tiempo en tramitarse.

Una de las mayores dificultades para recuperar una propiedad arrendada radica en el costo de tramitar un juicio, ya que se requiere un abogado a cargo del demandante, señala. Asimismo, hay que cancelar honora-

rios a un receptor judicial para que practique las notificaciones y efectúe el desalojo o lanzamiento del ocupante.

Como consejo para casos como el de nuestro lector, Daniela Lastra advierte que al celebrar un contrato de arriendo las partes lo escribieren ante notario y que sus términos se establezcan con claridad y de la forma más completa posible. Con este se podrá interponer la demanda en el procedimiento monitorio y lograr que se requiera de pago más rápido al arrendatario, asegura.

Asimismo recuerda que en caso de no tener recursos para costear un juicio, los afectados pueden acudir a las corporaciones de asistencia judicial, y/o clínicas jurídicas de universidades para contar con asesoría especializada gratuita.