



## Radiografía a la Ley “devuélveme mi casa”: Qué saber y cómo aplicarla

La normativa que se lanzó hace casi un año y que busca facilitar el cobro del arriendo y el desalojo de viviendas en caso de requerirlo, ha recibido apoyos y críticas. Acá, abogados recomiendan los pasos a seguir en caso de necesitarla.

En junio de 2022 entró en vigencia la ley 21.461, más conocida como “Devuélveme mi casa”, la cual busca facilitar el cobro del arriendo y el desalojo de viviendas en casos de no pago o daños materiales.

Luego de casi de un año, no son pocos quienes han criticado la normativa: afirman que no ha sido efectiva y que “ha existido un problema comunicacional”. **Otros, sin embargo, opinan que representa un avance importante y que es fundamental conocer los detalles para llevar a cabo un proceso eficiente.**

“La norma ha presentado inicialmente ciertas complejidades en su aplicación. **Esto se debe a que los tribunales fueron adecuando paulatinamente su función al nuevo diseño**”, establece Javier Molina, abogado de Garnham Abogados.

¿Pero qué hay que saber de esta normativa? ¿Qué hacer si existe mora por parte de un arrendatario? Acá, los expertos detallan todas las características de la ley.

### ¿De qué se trata?

Esta normativa incorpora modificaciones a la ley 18.101, la cual fija normas especiales sobre arrendamientos en predios urbanos.

En particular, esta ley busca agilizar los procesos de desalojo devolviendo los inmuebles a sus dueños, además de establecer un monitoreo de cobro de cuentas.

Todo esto funciona en base a la presentación de una demanda civil, además de **“solicitar la restitución del inmueble cuando se dé por terminado el contrato, cuando exista 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”**, se lee de ChileAtiende.

Los principales puntos a presentar en la acción judicial son tres: nombre, profesión y domicilio del arrendador y arrendado; documentos que acrediten las mensualidades adeudadas, y una solicitud formal para que el deudor pague sus obligaciones.

¿Pero cuánto se demora el proceso? Miguel Martínez, abogado de Martínez & Rodas, entrega detalles: “La ley efectivamente es más rápida, aunque hay que esperar a veces unos tres meses. Las sentencias salen más rápido pero los lanzamientos dependen de un receptor judicial quienes pueden cobrar cerca de \$ 600 mil. **Eso genera una traba para los demandantes porque es muy caro. Sin embargo, cuando sale la sentencia y se notifica, la gran mayoría de los arrendatarios se van**”.

### ¿Es efectiva?

Es el punto que más división genera entre expertos. Por ejemplo, Christian Rodiek, socio fundador y CEO de FirmaVirtual, opina que la ley “es efectiva, pero quizá no lo suficiente aún. **Es efectiva porque se puede desalojar a las personas morosas, no solo por atrasos en el pago de arriendo, sino también por no pagar los servicios básicos. Es un buen comienzo y da más seguridad**”.

Por su parte, Daniel Aimone, abogado de AK Contadores, dice que la normativa “ha impactado positivamente en la rapidez en que se puede recuperar la propiedad en arrendamiento”.

Esto, porque “hasta antes de la nueva ley el procedimiento judicial tenía los mismos plazos que un juicio sumario, sin ninguna prioridad para la dictación de la respectiva sentencia por los tribunales. Con la nueva ley **se establecen plazos perentorios para los mismos jueces que, primero, facilitan la tramitación del juicio, y segundo, obligan al tribunal a dictar sentencia en un plazo bastante más acotado**”.

Algo distinto expresa Rodrigo Cabrera, socio de CBC Abogados: “(Acá) existió un problema comunicacional. Al momento de su promulgación se le prometió a las personas que con esta ley serían capaces de recuperar su vivienda en un plazo no superior a 10 días, y lo cierto es que los plazos son superiores”.

Una idea similar comparte Diego Messen socio de Moraga & Cía: “Lamentablemente, en muchos casos los tribunales no han aplicado la norma con el espíritu que estaba establecido en la ley, **dilatando los procesos de manera similar a lo que existía antes de la entrada en vigencia de la normativa**. Aún persisten trabas que hacen complejo instar a un término del contrato de manera ágil y efectiva”.

### ¿Qué hacer si hay mora?

Antes de llevar a cabo la ley, es fundamental saber qué hacer si existe mora por parte de un arrendatario.

**Christian Rodiek establece que “el trámite (demanda) se puede hacer muy fácilmente si hay un contrato de arriendo firmado, ya sea con firma electrónica o si el acuerdo fue de palabra”.**

Por su parte, Javier Molina explica que es fundamental “realizar las intimaciones al pago que indique el contrato y si no hay respuesta interponer una demanda monitoria de cobro de pesos y restitución del inmueble. Respecto al pago, podrían constituirse garantías en forma previa a la celebración del contrato para sortear de mejor manera la situación de un arrendatario que no paga”.

Además, comenta Cristóbal Horwitz, socio de ARH Abogados, hay que “ejercer los derechos que el contrato y la ley disponen en favor del arrendador de forma inmediata. Concretamente –y al margen de las situaciones puntuales que puedan ocurrir–, se recomienda iniciar las acciones consagradas en la ley 18.101 en forma oportuna y no esperar a que se acumulen varios meses de rentas impagas para recién acudir a la justicia”.

### ¿Cómo reducir el riesgo?

Los expertos aclaran que lo ideal es evitar llegar a este punto. **Para eso, es clave elegir bien a los arrendatarios.**

“Previo a la celebración del contrato es aconsejable analizar la situación financiera del futuro arrendatario. Por ejemplo, mediante cualquier informe que exprese algún indicador de riesgos. **También se podría complementar con el otorgamiento de garantías que podrían ejecutarse ante un eventual incumplimiento**”, opina Javier Molina.

Algo similar declara Daniel Aimone: “Últimamente se recomienda seleccionar a arrendatarios que arriendan en común un inmueble, pues si son varios y perciben ingresos, se facilita el pago de la mensualidad. **Por último, es muy importante tener un codeudor solidario que suscriba también el contrato de arrendamiento, pues ante un no pago del arrendatario, se le puede exigir el pago a este tercero**”.

Si el usuario no quiere realizar esa exhaustiva revisión, tiene la oportunidad de tercerizar la gestión de arriendo a una empresa especializada, quienes se hacen cargo de buscar, seleccionar y recibir los pagos mensuales. Incluso algunas empresas ofrecen seguros de no-pago durante tres o seis meses.