

Legal | Opinión | Opinión | Artículo 1 de 1

Ricardo Lillo

Nueva Ley de Arriendos y comparecencia personal

"...No se trata de excluir la asistencia legal profesional, sino de reservar este recurso, costoso y escaso, para los casos de mayor complejidad (...) Luego, en los casos sencillos y donde ambas partes comparezcan personalmente, se requiere un nuevo procedimiento y orgánica que hagan que la justicia para este tipo de asuntos sea atractiva, no solo desde el punto de vista económico sino también físico y psicológico..."

Lunes, 05 de agosto de 2019 a las 13:55 | Actualizado 13:55

Ricardo Lillo

El 15 de julio pasado se dio a conocer un proyecto de nueva Ley de Arriendo que busca, entre otras cosas, que el sistema de justicia civil brinde una mejor respuesta frente a los conflictos en materia de arriendo de inmuebles urbanos. Este tipo de asuntos representa parte importante de las necesidades legales que experimenta nuestra población en materia de vivienda y economía y patrimonio, tal como lo evidencia un estudio del Ministerio de Justicia del año 2015. De acuerdo a las propias autoridades, la cantidad de arrendatarios y, en consecuencia, las controversias en la materia, han ido en creciente aumento, mientras que la proporción de estos asuntos que llegan a tribunales sería relativamente baja. Se trata así de un desafío pendiente en materia de acceso a la justicia civil que es importante enfrentar decidida y seriamente. Enhorabuena llega entonces esta noticia y no queda más que felicitar la iniciativa.

Una de las principales medidas que incorporaría el proyecto sería la posibilidad de demandar judicialmente el término del contrato de arriendo por el no pago del canon de arriendo, sin abogado de por medio, si el valor mensual llega hasta las 8 UTM (alrededor de \$384 mil), ampliando así el derecho ya otorgado por la Ley N° 18.101, que lo permitía solo por arriendos de hasta 4 UTM (aproximadamente \$192 mil). Si consideramos que el arriendo promedio a nivel nacional alcanza las 7 UTM en el último quintil (CASEN 2017), esta reforma permitiría entonces que una parte importante de la población pueda hacer uso de este derecho.

Hoy en día esta materia ocupa la mayor proporción de causas conocidas bajo el procedimiento sumario (aproximadamente un 35%), el que, no obstante, su baja proporción dentro del ingreso civil (al no superar el 2% del total), resulta relevante pues se trata del procedimiento donde mayor proporción de asuntos son litigados por personas naturales (76% de los demandantes y 82% de los demandados). Esta situación contrasta radicalmente con los demás procedimientos civiles, ejecutivos y ordinarios, donde los principales usuarios son grandes empresas del sector financiero (aproximadamente el 90%) que ingresan demandas como partes de sus actividades de cobranza en contra de personas naturales que en su gran mayoría no comparecen por no haber sido siquiera notificados (sobre el 80%).

Ampliar la comparecencia personal puede ser una buena idea para mejorar la situación del acceso a la justicia civil en nuestro país. Sin embargo, es importante tomar en consideración que el puro cambio legislativo, en el sentido de aumentar el monto límite de arriendo mensual, es insuficiente. La comparecencia personal, para que sea efectiva y no meramente ilusoria, requiere de profundos cambios. Primero que todo debe comprenderse que no se trata de excluir la asistencia legal profesional, sino de reservar este recurso, que es costoso y escaso, para los casos de mayor complejidad (independiente del monto en disputa) y donde sea necesario mantener condiciones de equilibrio entre las partes. Luego, en los casos sencillos y donde ambas partes comparezcan personalmente, se requiere un nuevo procedimiento y orgánica que hagan que la justicia para este tipo de asuntos sea atractiva, no solo desde el punto de vista económico sino también físico y psicológico, para que se sientan tranquilos y confiados en acudir a ella sin temer a la burocracia estatal ni a los recursos y la experiencia de sus adversarios.

¿Cómo se logra esto? De acuerdo a la literatura disponible, esto requiere de procedimientos concentrados, flexibles, desformalizados y de bajo costo, con un uso intensivo de la tecnología como fuente de asistencia e información para litigantes inexpertos. Procedimientos de única instancia iniciados vía web con un formulario sencillo y con contenido multimedia para ayudar a los litigantes, resueltos dentro de lo posible en una sola audiencia donde se presenten las partes frente a un juez capacitado para conocer de este tipo de asuntos, donde requerirá ser activo para obtener información de manera desformalizada y bajo reglas de evidencia muy simplificadas, enfocados en brindar una respuesta apropiada al conflicto más

que a la aplicación del derecho formal (por ejemplo, mediante la adopción de planes para el pago de rentas adeudadas) y con procedimientos de ejecución sencillos. En el derecho comparado hay buenas experiencias que demuestran que estas características son importantes para que la comparecencia personal funcione, como ocurre con los *small claims courts* en diversos Estados norteamericanos.

Es cierto que se han avanzado algunas propuestas de "simplificación". Por ejemplo, se pretende establecer un plazo de 10 días para que el juez dicte sentencia desde la última audiencia. Pero en casos sencillos, donde comparecen personalmente las partes, los que debieran ser resueltos en una audiencia concentrada, no se ve motivo para que cual el juez no deba emitir su sentencia en esa misma oportunidad. Otra cosa es que la redacción del fallo pueda ser diferida hasta por 10 días.

La mera posibilidad de comparecer personalmente es insuficiente. De hecho, como digo, esta posibilidad ya existe en nuestra legislación para casos de arriendo cuyo canon no supere las 4 UTM. Si consideramos que el arriendo promedio se encuentra bastante en línea con ese monto (CASEN 2017), uno esperaría entonces un uso intensivo de esa prerrogativa. Sin embargo, a partir de una muestra obtenida de los ingresos de la Corte de Apelaciones de Santiago es posible advertir que es escasamente utilizada. Así, estos datos muestran que no obstante el 43% de los demandantes podría haber comparecido personalmente tan solo un 13,3% de este grupo decidió hacerlo. Todo el resto decidió comparecer representado.

Puede haber diversas explicaciones para ello. Por ejemplo, el mismo estudio del Ministerio de Justicia de 2015 da cuenta de que los conflictos de arriendo son de aquellas necesidades legales respecto de las cuales hay mayor nivel de desconocimiento independiente del grupo social económico de la población al que se pertenezca. Luego, si tomamos en consideración los costos que implica litigar, tanto por honorarios de abogados como de otros trámites necesarios, como las notificaciones, la duración de los juicios, la complejidad y el formalismo del procedimiento en que ha devenido el sumario al tener una tramitación basada en el intercambio y registro de documentos que poseen una rigidez en las solemnidades y formas, escritos en un lenguaje distante y extraño incluso para individuos bien educados, tiende a generar un incentivo, si no legal, de funcionamiento práctico, de necesitar de un abogado para recibir una respuesta adecuada por parte de los tribunales.

** Ricardo Lillo Lobos es profesor de Derecho de la U. Diego Portales.*

EL MERCURIO

Términos y condiciones de la Información © 2002 El Mercurio Online