

APROBACIÓN PROYECTO “DEVUELVE MI CASA”

El 6 de abril recién pasado el Congreso Nacional despachó para su promulgación el Proyecto de Ley que “Modifica la ley N° 18.101 y el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establecer un procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento en los juicios que indica”, y que popularmente se ha conocido como “Devuélveme mi casa”.

El Proyecto busca dar mayores facultades al Juez, y crear un procedimiento más rápido, para la restitución de los inmuebles en caso de daños intencionales o un cobro por el no pago de la renta acordada.

A continuación, les comentamos las principales características de este Proyecto:

1) RESTITUCIÓN ANTICIPADA

- La primera modificación importante al actual sistema es que ahora el Juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar que se restituya anticipadamente el inmueble, y el “lanzamiento” del arrendatario (referido a que debe dejar el lugar), para lo que se contará con auxilio de la fuerza pública en caso de oposición.
- Esta medida podrá ser tomada en aquellos casos que el dueño o arrendador lo solicite, por haberse destruido parcialmente el inmueble o haber quedado inutilizado para su uso como consecuencia de la acción u omisión del arrendatario.
- Sin embargo, y como se trata de una medida precautoria, cuando lo estime necesario, el Juez podrá exigir una caución o garantía al demandante, con la que se indemnizará al arrendatario demandado por los perjuicios sufridos producto del desalojo, si en la sentencia definitiva no se le condena.

2) NUEVO PROCEDIMIENTO MONITORIO PARA COBRO DE RENTAS

- El Proyecto aprobado establece una nueva forma de cobrar las rentas de arrendamiento adeudadas, en un procedimiento monitorio, es decir, más rápido.
- En este nuevo procedimiento, podrá indicarse en la demanda, la solicitud de que el deudor pague las rentas y cuentas de gastos comunes y de consumo adeudadas, dentro del plazo de diez días corridos, más los intereses y costas que correspondan.
- Si el juez considera que la demanda cumple con todos los requisitos legales, acogerá la solicitud y ordenará que se requiera al deudo para el pago, en el plazo de 10 días corridos, estableciendo igualmente que, en caso de no pago, o que el deudor no compareciere al caso, se le podrá tener por condenado al pago de lo reclamado, y se ordene su lanzamiento del inmueble (también en un plazo no superior a 10 días).
- Para la notificación, bastará con señalar la dirección del mismo inmueble arrendado, y en caso de que se realicen dos búsquedas en el lugar (comprobando que la persona ahí vive o trabaja), y no se logre notificar personalmente a la persona, se tomará por notificado igualmente, avisando al defensor de ausentes.
- En caso de que el deudor sí pague las rentas adeudadas, los gastos comunes y los demás gastos, en forma total, se dará por concluido el procedimiento.

- Si el pago fuere parcial, se seguirá adelante con el procedimiento por la parte de la deuda que no ha sido saldada.

3) DERECHOS DEL DEUDOR

- Por su parte, el deudor podrá formular, por escrito, su oposición a la demanda monitoria, acompañando los documentos e indicando los medios de prueba de los que se valdrá en el juicio.
- En caso de que se considere fundada dicha oposición, el tribunal declarará como terminado el procedimiento monitorio, debiendo el demandante iniciar un juicio declarativo según el procedimiento que actualmente existe (es decir, un juicio mucho más extenso), y en donde no se podrá discutir alguna alegación diversa que la existencia de la deuda.

4) FORMALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- El Proyecto aprobado establece que los contratos de arrendamiento deberán constar por escrito, y ser firmados ante un Notario Público, quién deberá solicitar el título que habilite al arrendar para firmar el contrato (como el título de dominio de la propiedad).
- Esto servirá como antecedente en el juicio monitorio.
- En caso de que el contrato no conste por escrito, se presumirá entonces como renta el monto que haya sido consignado en depósitos o documentos de pago, por al menos 3 meses consecutivos, y si estos no existen, se presumirá como renta la que declare el arrendatario.

Fuente: ACOP | Cámara nacional de servicios inmobiliarios A.G.