

## AGENDA



Diseñó las Torres Gemelas.

### Arquitecto Leslie E. Robertson visitará Chile

El 16 de noviembre el destacado ingeniero y diseñador de las Torres Gemelas de Nueva York visitará el país.

Leslie Robertson es invitado al evento Skyline por Basculán Maccioni e Ingenieros Asociados Ltda., que cuenta con el auspicio de la Universidad del Desarrollo, CAP y Copromet, en el cual el destacado profesional efectuará una presentación acerca de la realidad de la construcción y el negocio inmobiliario en las esferas más altas a nivel mundial, y servirá como punto de comparación con nuestra industria.

El ingeniero estructural y arquitecto también ha diseñado varios rascacielos, como el Shanghai World Financial Center y Sao Paulo Tower of Peace.

Más información en <http://www.lmimg.cl/skyline/index.htm>.



Vienen invitados extranjeros.

### Organizan congreso de diseño digital

La Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile está organizando el Congreso Internacional SigraDi 2006, que se realizará entre los días 21 y 23 de noviembre.

El encuentro congregará a 250 académicos y profesionales de todo el mundo en torno al tema "Post Digital. El Factor Humano".

Se ha invitado a los especialistas John Frazer, de Inglaterra; Thomas Kvan, de Australia; Charles Eastman y Michel Batty, de Estados Unidos, y el chileno Eduardo Lyon. Y entre los temas que se abordarán estarán las últimas aplicaciones de la tecnología e internet en el diseño, la arquitectura, el rescate del patrimonio histórico y la cultura digital.

Más informaciones en <http://www.udchileaucl/sigradi2006>

### Debate legal:

# Ley de arriendo, al banquillo

Una iniciativa parlamentaria pretende agilizar la dictación de fallos sobre la materia, que están demorando más de lo esperado. Pero los especialistas piden aun más cambios.

FELIPE ÁLAMOS UNDURRAGA

Muchos juicios de arrendamiento se están demorando más de lo recomendable, dicen los expertos. Por eso un grupo de diputados de Renovación Nacional tomó el toro por las astas y presentó un proyecto con el fin de modificar la actual Ley de Arrendamiento (19.866) de predios urbanos.

La idea es afinar ciertos tópicos para agilizar la devolución de los inmuebles a sus dueños, los que se ven perjudicados por algunos arrendatarios muy inescrupulosos.

Los autores de esta iniciativa legal son Roberto Sepúlveda, Francisco Chahuán, Rosaura Martínez, Cristián Monckeberg y Marta Isasi. Ellos argumentan que si bien la última modificación a la ley, en 2003, fue un paso importante para terminar con los abusos de arrendatarios irresponsables, tiene un punto débil: la omisión, en su artículo 8, de un plazo para la dictación de sentencia.

En términos simples, la situación actual acarrea serios problemas a quienes ponen en arriendo su propiedad, específicamente cuando necesitan que les devuelvan el inmueble por incumplimiento de pago de alquiler. La espera se hace larga y compleja, mientras se aguarda a que un juez haga justicia y decida sacar con la fuerza pública a quienes habitan el inmueble.

### Los problemas

¿Dónde está el talón de Aquiles? Según la moción parlamentaria, en el actual artículo 8 de la ley vigente se plantea que si el tribunal no estima que existen puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, citará de inmediato a las partes para oír sentencia, pero sin fijar plazo para ello. También se dice que conculca la recepción de la prueba por parte del tribunal, las partes serán citadas a oír sentencia, pero tampoco se señala un plazo para tal efecto.

A juicio de los diputados, la omisión provoca un verdadero contrasentido. Un juicio de arrendamiento, contemplando todas sus fases y procedimientos (presentación de la demanda, notificación, contestación y rendición de prueba) puede durar menos de un mes. Sin embargo, la sentencia se pronuncia en un plazo que a veces dura hasta sesenta días, desde que se citó a las partes para dicho efecto.

"Tal situación, además de contravenir el espíritu que animó la promulgación de esta ley, en 2003, causa perjuicio a los propietarios de los inmuebles, más aún si se considera el plazo



CAMBIO.— El proyecto presentado tiene como fin que no pasen más de 10 días entre la resolución del juez y la sentencia.

### ¿Registro de morosos?

La abogada Paulina Arellano dice que no estaría de más establecer una especie de multa o de sanción real para los arrendatarios que no cumplen. "Sólo en el 10% de los casos se recuperan rentas".

Incluso plantea la necesidad de confeccionar una especie de Dicom de arrendatarios morosos. "No es raro encontrar a una misma persona en varios juicios. Esta gente suele vivir en una propiedad sin pagar hasta que se dicta sentencia. Y una vez que los expulsan de allí, vuelven a repetir el ciclo, alquilando otra, cuyo arrendatario deberá recurrir a los tribunales para hacerse justicia. Esto sucede porque la morosidad no es considerada delito y a los sinvergüenzas les da lo mismo la legislación".

adicional que implica el cumplimiento de la sentencia una vez que se ha pronunciado", señalan los autores.

El nuevo proyecto es mucho más exigente y solicita que debe establecerse un plazo máximo de diez días para dictarse el fallo, contados desde la resolución que citó a las partes para oír sentencia. Funcionaría de la misma forma que el artículo 688 del Código de Procedimiento Civil, aplicable a los juicios sumarios.

### Otras modificaciones

Juan Eduardo Figueroa Valdés, abogado y asesor legal Acop-Cnsi, dice estar de acuerdo con el proyecto de los parlamentarios. Sin embargo, se muestra escéptico en cuanto a sus reales efectos. "Si bien es pertinente reducir los plazos para dictar sentencia, creo que en la práctica, por el recargo de los tribunales ordinarios, será difícil implementarlos".

Para resolver el problema más de fondo, el abogado propone cambio a la moción parlamentaria. "Por ejemplo, no se justifica en la actualidad mantener plazos de gracia para la entrega del inmueble arrendado una vez terminado el contrato".

La razón, arguye, es que el escenario actual es diferente a los de las anteriores leyes que determinaron los plazos de gracias. "En esas épocas, existía un déficit habitacional y la gente no podía encontrar fácilmente dónde irse si es que se quedaba sin arriendo, situación que no sucede hoy en que se vive un período de bastante movilidad habitacional sobre todo en este rubro".

En este contexto, Juan Eduardo Figueroa Valdés plantea eliminarlos definitivamente, de modo que terminado el plazo del contrato, el inmueble arrendado debe entregarse de forma inmediata.

Pero eso no es todo. El aboga-

do va mucho más allá y también propone crear un mecanismo para agilizar la iniciación del juicio, ya que normalmente el procedimiento de notificaciones, a través de un receptor judicial, toma varias semanas.

Dice que, para solucionar lo anterior, se podría establecer la alternativa de que la notificación de la demanda de desahucio pueda hacerse igualmente por medio de un notario por cédula, dejando simplemente copia de la demanda y de la resolución recaída en ella en el domicilio arrendado, debidamente certificada por el ministro de fe.

Por su parte, la abogada Paulina Arellano, profesora permanente de Acop-Cnsi, señala que el funcionamiento de la actual ley de arriendos podría haber sido mejor.

"Si bien acortó el procedimiento, dejó muchos vacíos legales, y al final las cosas que parecían ventajas no lo fueron tanto. Por ejemplo, tramitar sin abogados no ha sido bueno. La gente no tiene idea, y eso, el hecho de llegar sin asesoría, en un juicio es como ponerse una soga al cuello".

Si bien reconoce que la ley vigente, a diferencia de la anterior, ha facilitado más las cosas, cojea en varios aspectos. Por ejemplo, se mantiene lento el lanzamiento por parte de la fuerza pública. "Los receptores necesitan apoyo de Carabineros y ellos no están para temas de arriendo. Hay que andar suplicando".

"Otro punto que quedó en el aire es el siguiente: si un arren-

datario se escapa, el arrendador puede recuperar su propiedad llevando solamente el acta de un receptor o de un notario. Pero no está claro a qué tribunal acudir cuando esto sucede. No está explicado. Y los abogados no saben si hacerlo como una solicitud de posesión efectiva o como una demanda. Pero la mayoría interpreta la ley como estimo convenientemente, y al final terminan presentando una especie de demanda para que se constate que está abandonada la propiedad. Esta situación resulta bien extraña".

Paulina Arellano, si bien dice que no conoce el detalle de la misión de los parlamentarios, considera que definir los plazos de sentencia resultaría muy beneficioso. "Aunque hay algunos tribunales que están funcionando perfecto en este tema y se demoran poco en la dictación de sentencia, por ejemplo los civiles de Santiago, que pueden demorar hasta un mes. Esto ha sido producto de la reforma anterior, que logró el procedimiento concentrado. Pero aun así pudo haber sido mucho más acotado este problema específico".

También la experta considera necesario eliminar los plazos de gracia y que se regule completamente el abandono de la propiedad por parte del arrendatario. "Además, yo haría una reforma grande al procedimiento. Por ejemplo, acortaría los plazos de apelación, y para el lanzamiento por la fuerza pública, dejaría un máximo de tiempo de cinco días".

Nada de cuentos.

### Tendencias:

# Crece mercado de entrega de propiedades en parte de pago

Esta modalidad de negocio puede agilizar el proceso de adquisición de una vivienda nueva en Santiago y en regiones. Pero, ojo, porque las condiciones entre los servicios son diametralmente distintas.

MILLARAY NAVARRO AYALA

Pasando y pasando. Ése es el principio básico de este sistema de compra de viviendas ofertado por algunas inmobiliarias en la Región Metropolitana y, recientemente, también en regiones. Y, aunque las empresas no entregan cifras acerca de la utilización del servicio, cada vez más compañías lo implementan.

Entre los beneficios de entregar una propiedad en parte de pago de una vivienda nueva es que la transferencia la realiza una sola compañía, sistema que agiliza el proceso de venta del inmueble actual, facilita el cambio de casa y, en la mayoría de los casos, se evitan costos por el servicio de comercialización.

### Cómo opera

A pesar de estas ventajas destacadas por las empresas, este mecanismo no se utiliza masivamente. Comenta Eric Lizana, gerente general de inmobiliaria Ecomac, que esta modalidad recién se implementó en julio de este año en la IV Región y que su



EN BUEN ESTADO.— Las viviendas son sometidas a un análisis comercial.

aceptación ha sido creciente, aunque el porcentaje de clientes que lo utiliza aún no incide en el número total de ventas anuales. Mientras que otras empresas que ofrecen el servicio, prefieren abstenerse de entregar cifras.

El paulatino ingreso de este sistema en el mercado se debe, en gran medida, a que el segmento que hoy adquiere viviendas está formado principalmente por jóvenes que compran por primera vez, explica Edmundo Castro, presidente de Coproch. "Por eso este sistema es más uti-

lizado en comunas antiguas como Ñuñoa, donde existe más movilidad", explica.

Son varias las inmobiliarias en Santiago y en regiones que hoy aceptan propiedades como parte de pago de una vivienda nueva o que, al menos, ofrecen un sistema que facilita la venta de los inmuebles.

En Simonetti, por ejemplo, es la empresa la que se responsabiliza de la venta de la vivienda actual del interesado; por tal motivo, si esta propiedad no es vendida, no es condición que impi-

da la entrega de un inmueble nuevo", aclara Patricio Jara, jefe de la división de propiedades usadas de la inmobiliaria.

El servicio no tiene costo y es factible en cualquier comuna de la Región Metropolitana.

Almagro es otra de las compañías que implementaron este sistema a través de la División de Comisiones de Confianza (DCC), entidad que opera como corredora de propiedades encargada de la venta o arriendo de la antigua propiedad.

Inverpaz, por su parte, impone otras condiciones. Según la página web de la empresa, se puede realizar una reserva en Paz Inmobiliaria condicionada a la venta de la actual propiedad del interesado. El sistema no tiene costos de comisión y existe un plazo máximo de tres meses para vender la propiedad. Si ésta no es transada, se deja sin efecto la reserva o se extiende el plazo por tres meses más.

Mientras que Ecomac valora que las viviendas sean de la misma inmobiliaria, de lo contrario, la operación se realiza al igual que con una corredora normal,

explica Eric Lizana. Además, asegura el ejecutivo, la capacidad de la empresa les permite recibir una propiedad en parte de pago de una nueva, aunque ésta siga sin venderse.

### ¿Precios castigados?

Y en cuanto a la tasación de las viviendas en parte de pago, las inmobiliarias realizan informes técnicos y comerciales afines al valor real de los inmuebles. "Las tasaciones en general son objetivas, porque el fin del mecanismo es entregar un beneficio, no aprovecharse del servicio", comenta Edmundo Castro.

Pero Fernando Merino, presidente de la Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile, tiene sus dudas.

Sostiene que es probable que exista un porcentaje de castigo en el precio de la vivienda por la facilitación de la venta, aunque debería ser menor al de los bancos, "ya que éstos deben liquidar las propiedades en tiempos determinados, mientras que las inmobiliarias no necesariamente tienen esa urgencia".



Favorecerá a cinco comunas.

### VI Región: Construyen red de ciclovías rurales

La iniciativa abarca 20 kilómetros.

El Ministerio de Obras Públicas (MOP) inició la construcción de ciclovías en cinco comunas de la Sexta Región, favoreciendo a las localidades de Requínoa, San Vicente de Tagua Tagua, Olivar, Rengo y Codigua.

Las nuevas obras comprenden poco más de 20 kilómetros. De ellos, cinco conectarán a las localidades de Rosario con Quinta de Tilcoo.

Las otras vías para bicicletas, que se irán construyendo entre el presente año y parte del 2007, son Rosario-Rengo en la Ruta H-50 (3,3 kilómetros) y los sectores Cruce Longitudinal Olivar-Coicoe (3,3 kilómetros); Requínoa-El Abra (2,8 kilómetros); Puente Codegua-Los Marcos (1,4 kilómetros); San Vicente-El Tambo (3,4 kilómetros); y La Compañía-El Carmen, en Codegua (1 kilómetro).