

¿Por qué los arrendadores prefieren la acción de precario?

Texto de Valeria Ortiz Véliz

¿Qué hace la autora en el texto?

Realiza un ensayo donde analiza porque los arrendadores prefieren demandar de recario y no por la Ley 18.101. Ella estudia por un lado las razones de esta elección, y por otro, las diferencias de ambos procedimientos.

¿POR QUÉ EL PRECARIO?

1

La prueba del incumplimiento contractual

Se prefiere la acción de precario, porque la prueba del incumplimiento del contrato de arrendamiento es mas difícil que la prueba del dominio en el ejercicio de la acción de precario.

El segundo inteto judicial

2

El arrendador se inclina por la acción de precario, porque ya intento recuperar el bien, mediante un juicio de arrendamiento, pero perdio el Quico. Esta posibilidad exige hacerse cargo de los limites de la cosa juzgada

El propietario demanda de precario porque confía en que el titulo del demandado no será considerado un antecedente oponible en su contra.

La apuesta por el título

3

Lo importante no es el origen del titulo, sino que su oponibilidad. En este caso se presentan las siguiente hipótesis:

1. El arriendo celebrado con el antiguo dueño y los subarriendos: Según la autora, la jurisprudencia considera que lo relevante no es la ignorancia o el cocimiento de quien demanda de precario, sino la presencia o ausencia de un titulo que justifique la tenencia. De esta manera se ha considerado que los demandados cuentan con un titulo oponible.
2. Los herederos demandan de precario: La acción se rechaza porque son los continuadores de la persona del causante.
3. Arriendo de cosa ajena. En principio es oponible porque el arriendo es valido, pero en esta década la Corte Suprema ha cambiado expresamente su criterio, estimando que este contrato no es oponible al dueño.
4. Respeto al Art 1692 N°3: Se acepta que el acreedor hipotecario demande de precario si el arriedono fue inscrito en el libro de hipotecas y gravámenes del Registro Conservados de Bienes Raíces.

DIFERENCIAS PRACTICAS ENTRE LAS ACCIONES

Los procedimientos judiciales

Si bien el precario es un juicio rápido porque se tramita como un sumario, los juicios de arrendamiento también son rápidos y permiten solucionar temas que son propios de este contrato, además tienen más ventajas, tales como:

- Las partes pueden comparecer personalmente en primera instancia.
- El arrendador puede notificar a las empresas que suministran gas, energía eléctrica o agua potable con el propósito que el demandado sea el único responsable de los consumos mientras dure la ocupación del inmueble (art. 14);
- El llamado a conciliación puede tener lugar en cualquier momento (art. 8 N° 5);
- El tribunal, de oficio o a petición de parte, puede ordenar los medios de prueba que estime pertinentes (art. 15)

La prueba del arrendamiento

Entre las diferencias del precario con los juicios de arrendamiento, una de las que más destaca en la jurisprudencia es la facilidad que tiene el demandado de precario para demostrar el contrato, por diversas vías (prueba testimonial, documental, la simple referencia al contrato).

Además cuando no existe ninguna información acerca de si existe o no un arriendo, los jueces consideran que es el demandado quien tiene la carga de probar la existencia de un título oponible al dueño.

Por último, en caso de haber contradicción entre la información disponible en el juicio se ha resuelto que se tiene por no probado el arriendo.