

LÓPEZ & CIA
ABOGADOS



CONÓCENOS

NUESTRA EMPRESA

ENTENDEMOS QUE TU PROBLEMA LEGAL REQUIERE URGENCIA Y DEDICACIÓN

DERECHO CIVIL

01

Compra de propiedades, arriendo, herencias, posesiones efectivas, juicios de partición, juicios de indemnización de servicios

DERECHO PENAL

02

Casos de defensa a víctimas de delitos económicos, abusos, lesiones, responsabilidad medica, entre otros.



JUICIOS ARRIENDO CASAS TOMADAS SIN CONTRATO (PRECARIOS - COMODATOS)

LEY DEVUÉLVEME MI CASA

Con la entrada en vigencia el 30 de junio de 2022 de la Ley N°21.461, conocida como la Ley "Devuélveme mi casa" que tuvo por objeto la modificación procedimental de la ley 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, vino a reforzar sustancialmente los derechos de los propietarios y/o arrendadores, en el sentido de establecer un procedimiento monitorio en favor del dueño y/o arrendador para el lanzamiento provisorio de aquel arrendatario que no haya pagado las rentas y gastos de consumo o bien que demuestre un comportamiento irresponsable en el cuidado del inmueble o bien, en el caso del comodato (figura que usualmente obedece a toma de una propiedad sin contrato), que la propiedad haya sido ocupado sin título alguno.



LEY DEVUÉLVEME MI CASA

Si bien de acuerdo a nuestro Código Civil, el arrendamiento es un contrato consensual, no existiendo la obligación de escriturarlo para efectos de su validez, la citada ley modificó lo anterior y exige, para efectos de hacer uso del procedimiento monitorio, que exista un contrato de arriendo escriturado, cuyas firmas hayan sido autorizadas ante notario, exigiéndole además al Notario que realice dicha labor, que se le acredite la calidad de dueño o documentos que den cuenta que puede arrendar la propiedad.

La ley señala que en todos los casos únicamente será necesario acreditar, sobre la base de la prueba documental y antecedentes presentadas junto a la demanda y a aquellos anunciados en la audiencia, la existencia de una presunción grave del derecho que se reclama.



PROCEDIMIENTO MONITORIO

El proceso en cuanto tal, cumpliendo los requisitos que señala la actual ley 18.101, se interpone la demanda de arriendo, a través del procedimiento monitorio, solicitando que se aperciba al demandado para que en un plazo de 10 días pague las rentas de arriendo, así como gastos comunes y toda otra deuda derivada del contrato y, en el caso de no hacerlo, se proceda a decretar dicha deuda como tal por parte de Juez y se le ordene lanzamiento de la propiedad.

No es necesario presentar otras pruebas, dado que, al contar con contrato escrito, con firmas autorizadas ante Notario, exigencia de la ley para impetrar el procedimiento monitorio, es el demandado quien deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los montos reclamados.



PROCEDIMIENTO MONITORIO

En caso de que el deudor pague el total de la deuda, no se dará por terminado el contrato seguirá vigente, debiendo, en su caso, solicitar la terminación en vía ordinaria prevista en la citada ley.

En el caso del precario o comodato precario, el apercibimiento es el mismo, pero dirigido exclusivamente al lanzamiento de la propiedad, dentro de 10 días desde que la primera resolución dictada, que ordena el lanzamiento, se encuentre ejecutoriada, dado que se le da la posibilidad al demandado de oponerse, fundando su oposición en algún justo título o derecho sobre la propiedad. Si es acogida dicha defensa, se deja sin efecto el procedimiento monitorio y se debe demandar ordinariamente; por el contrario, de ser rechazada su oposición, se sigue adelante con el lanzamiento.



GASTOS Y HONORARIOS (ESTIMATIVOS).

Se deben considerar honorarios por parte de abogado, que pueden variar, por ejemplo, respecto del valor rentas arriendo y número de rentas adeudadas, en términos generales puede ser entre 15 a 30 Unidades de Fomento y un monto del recupero efectivo de las rentas adeudadas, de un 10% a 20%.

Los gastos que irrogue el proceso serán de cargo del cliente y estos serán, eventualmente:

A) Notificaciones por receptor judicial; puede variar entre \$45.000.- a \$60.000.- dependiendo del receptor que esté disponible y sea más rápido; por cada gestión;

B) Lanzamiento: Varía entre \$500.000.- a \$1.000.000.- dependiendo de receptor que en ese momento esté disponible.

Concedida que sea la orden de lanzamiento, la orden demora 1 mes a mes y medio en ser tramitada por el receptor en carabineros.

El Pago a receptores es antes de encargar la gestión, se hace de manera directa por parte del cliente, entregando esta parte los datos y correos de dichos receptores, si no se les paga, no se hace la gestión y todo se retrasa.



EXPERIENCIA PROFESIONAL

El suscrito y los demás abogados que componen nuestro Estudio Jurídico cuentan con amplia experiencia en la tramitación de litigios civiles y penales en los Tribunales de la Región Metropolitana y en el resto del País, habiendo cursado Magister y Diplomados sobre la materia.

Hemos sido abogados externos de Bancos (Estado y del Desarrollo), así como de empresas multinacionales con presencia en Chile y en otros casos, directamente desde el Extranjero. De igual forma hemos participado en litigios de connotación y relevancia mediática a nivel nacional, siendo requerida nuestra intervención y participación en medios de comunicación de manera periódica dada la credibilidad y experiencia en las materias señaladas.

Me desempeño desde hace más de 18 años como Asesor Legal en materias corporativas, ciberseguridad, seguridad informática y tecnologías de la información, participando en procesos de licitación, redacción de contratos y en el cumplimiento de los objetivos fijados por dichos contrato, asesorando a clientes en procesos con la Banca, Instituciones Financieras, Sector Público, empresas nacionales e internacionales. Visión de trabajo está orientada al diseño de estrategias de acción hechas a la medida de cada negocio, con el objetivo de priorizar el ahorro de tiempos y recursos durante procesos complejos.

ABOGADO JUAN PABLO LÓPEZ

@juanpablolopezabogado



EXPERIENCIA PROFESIONAL

Membresía: Colegio Abogados de Chile A.G.

EXPERIENCIA ACADÉMICA

Universidad de Concepción. Concepción, Chile.

Compliance y Protección de Datos.

Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Magíster en Derecho de la Empresa ©.

Universidad Adolfo Ibañez, Santiago, Chile.

Curso Fraude Corporativo.

Universidad Alberto Hurtado, Santiago, Chile.

Diplomado en Litigación Oral Penal Estratégica.

Universidad de Chile, Santiago, Chile.

Diplomado de Postítulo en Ciberseguridad Derecho informático y Nuevas Tecnologías.

Universidad del Desarrollo, Santiago, Chile.

Curso Protección Datos Personales (Versión Online).

Universidad de Concepción, Concepción, Chile.

Curso Compliance Datos Personales (Versión Online).

Curso Tutores Derecho / Profesor Gustavo Balmaceda Hoyos y Alex Martínez González.

El Compliance Penal en Chile (Cursando).

Escuela de Práctica Jurídica / Universidad Complutense de Madrid.

Diploma de Alta Especialización en Derecho de los Riesgos Tecnológicos (Versión On Line - Cursando).

Profesor de Derecho Civil, Carrera de Derecho en la Universidad Gabriela Mistra, años 2006 a 2010.

Idiomas: Español (Nativo) Inglés (Avanzado).

ABOGADO JUAN PABLO LÓPEZ

@juanpablolopezabogado



CONTACTO



www.lopezcia.cl



contacto@lopezcia.cl



+56 9 8419 1661

