

INFORME DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN Y JUSTICIA
RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODERNIZA LA NORMATIVA
REGULADORA DE LOS ARRENDAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS.

BOLETÍN N° 2625-07

(S)

—

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia viene en informar, en segundo trámite constitucional y primero reglamentario, el proyecto de la referencia, originado en una moción del Senador señor Mario Ríos Santander.

Durante el análisis de esta iniciativa, la Comisión contó con la colaboración de las siguientes personas:

- Don Mario Ríos Santander, Senador.

- Don Francisco Maldonado Fuentes, Jefe de la División Jurídica del Ministerio de Justicia.

- Don Fernando Dazarola Leichtle, abogado de la División mencionada.

- Don Fernando Londoño Martínez, abogado de la misma División.

- Don José Francisco Montalva Ossa, Presidente de la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G

- Don Juan Eduardo Figueroa, abogado de la entidad mencionada.

-0 Doña Lorena Funes Bascuñán, abogada, asesora del Senador señor Ríos.

PREVENCIÓN.

Al comenzar el análisis de esta moción, la Comisión inició simultáneamente el estudio de otra iniciativa que "Establece normas con la finalidad de hacer más expedito el procedimiento judicial a que dan lugar las demandas de terminación del contrato de arrendamiento de bienes raíces por el no pago de las rentas estipuladas, por desahucio o por vencimiento del contrato.", boletín N° 3000-07, originada en una moción del Diputado señor Eugenio Tuma

Zedán y copatrocinada por los Diputados señores Jorge Burgos Varela, Guillermo Ceroni Fuentes, Patricio Hales Dib, Fernando Meza Moncada y Víctor Manuel Rebolledo González, acordándose, finalmente, en razón de la similitud de la materia, el archivo de esta moción y la incorporación de sus disposiciones, por la vía de la indicación, al proyecto del Senador señor Ríos.

OBJETO

El proyecto tiene por objeto, fundamentalmente, modificar la ley N° 18.101, que dicta normas especiales sobre el arrendamiento de predios urbanos, para agilizar el procedimiento destinado a la recuperación de bienes raíces dados en arrendamiento y disminuir los plazos de restitución.

ANTECEDENTES.

1.- La moción que da origen a esta iniciativa hace presente que la ley N° 18.101 tiene un carácter marcadamente protector hacia el arrendatario, estableciendo entre otras cosas, la irrenunciabilidad de los derechos que le concede, la existencia de largos plazos para hacer efectivo el desahucio y la correspondiente restitución del inmueble, la suspensión de la ejecución de la sentencia y del lanzamiento, la presunción a favor del arrendatario respecto de las condiciones del contrato en caso de no constar éste por escrito, etc.

Efectúa, luego, una reseña del contenido de la ley N° 18.101, señalando que se aplica únicamente a bienes raíces ubicados dentro del radio urbano y a ciertas viviendas fuera de dicho radio; que de acuerdo a sus disposiciones, el arrendador sólo puede poner término a los contratos pactados mes a mes o de duración indefinida, mediante desahucio judicial, gozando el arrendatario de un plazo base de cuatro meses a contar desde la notificación de la demanda, más un aumento de dos meses por cada año de ocupación, pero con un tope de doce meses.

Agrega que las normas de procedimiento aplicables de acuerdo a esta ley son las del juicio sumario, con modificaciones, rigiendo sólo supletoriamente las disposiciones de los artículos 1915 y siguientes del Código Civil. Dicho procedimiento concede, asimismo, amplias facultades al juez para la dictación de medidas para mejor resolver e, incluso, suspender el lanzamiento una vez decretado, y permite, en segunda instancia, a petición de parte, la suspensión indefinida del cumplimiento de la sentencia.

Añade que todas estas normas proteccionistas han perdido vigencia con el transcurso del tiempo y la modernización de las relaciones contractuales en general y del mercado inmobiliario en particular, transformándose en un elemento retardador del desarrollo de esta actividad y en una discriminación para los arrendadores, puesto que se ha hecho un abuso generalizado de las disposiciones de esta ley, abiertamente opresivo para quienes, por razones de carácter económico, arriendan sus propiedades, las que, a la larga, les resulta muy difícil de recuperar.

Si a lo anterior se agrega la dificultad de los arrendadores para obtener una compensación por los daños causados a su propiedad, ya que deben enfrentarse a verdaderas fugas de los arrendatarios debido a que no siempre funciona el mecanismo de los salvoconductos, lleva a poner de relieve la necesidad de legislar para remediar una situación verdaderamente injusta.

2.- La ley N° 18.101.

En lo que interesa a este informe, cabe señalar que :

Su artículo 1° hace aplicables sus disposiciones al contrato de arrendamiento de bienes raíces ubicados dentro del radio urbano y a aquellas viviendas que se encuentran fuera de dicho radio, pero con una superficie no superior a una hectárea.

Su artículo 2° exceptúa de la aplicación de esta ley a los predios urbanos mayores de una hectárea con aptitud agrícola, ganadera o forestal; a los inmuebles fiscales; a las viviendas que se arriendan por temporadas no superiores a tres meses, continuos o discontinuos, amobladas y destinadas al descanso o turismo; a los hoteles, residenciales y establecimientos similares en lo relativo a las relaciones derivadas del hospedaje, y a los estacionamientos de vehículos.

Su artículo 3° dispone que el desahucio en lo que respecta a los contratos pactados mes a mes o de duración indefinida, sólo podrá efectuarse judicialmente, añadiendo su inciso segundo que en tales casos el plazo del desahucio será de cuatro meses, más un aumento de dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, pero con un tope de doce meses.

Su artículo 4° se refiere a los contratos de plazo fijo que no excedan de un año, señalando que en tales casos solamente podrá solicitarse judicialmente la restitución del inmueble, teniendo el arrendatario un plazo de cuatro meses a contar de la notificación de la demanda para restituir.

Su artículo 6° señala que cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado al pago de la renta del arrendamiento y de los servicios comunes que sean de su cargo, hasta la restitución del inmueble.

Su artículo 8° señala que el procedimiento aplicable a los juicios a que de origen esta ley, será el sumario con las modificaciones que indica, agregando en su número 6) que la sentencia que de lugar al desahucio, restitución o terminación del contrato, será apelable en el solo efecto devolutivo, es decir, no suspende el cumplimiento de la sentencia, pero su inciso segundo, tratándose de los casos de desahucio o restitución, faculta al tribunal superior

para decretar, a petición de parte, la suspensión del cumplimiento de la sentencia mientras se encuentre pendiente la apelación, si existe justa causa de pedir.

Su artículo 13 señala que el cumplimiento de las resoluciones que se dicten en los juicios a que se refiere esta ley, se regirá por las reglas generales, pero si dicha resolución ordena la entrega de un inmueble, se procederá al lanzamiento del ocupante, a su costa, una vez vencido el plazo fijado para la restitución y previa orden del tribunal.

El inciso segundo de esta norma, faculta al juez de la causa para que en estos juicios y en los de comodato precario, una vez decretado el lanzamiento, pueda suspenderlo en casos graves y calificados, por un plazo no superior a seis meses.

Su artículo 16 establece que si se rechazare la acción de desahucio o restitución, no podrá el demandante intentar nuevamente tales acciones, sino una vez transcurrido un año desde que haya quedado ejecutoriada la sentencia de rechazo, salvo que la nueva acción se funde en hechos acaecidos con posterioridad a la presentación de la demanda original.

Su artículo 24 sanciona con multa de una a sesenta unidades de fomento, aplicables por el juez que conozca del juicio, al arrendatario que incurriere en falsedad acerca de la existencia o no de subarrendatarios o de sus nombres, en el momento de ser notificado o requerido para ello, como también al subarrendador, que habiendo percibido las rentas de subarriendo, no pague al arrendador y a consecuencias de ello fuere lanzado el subarrendatario.

3.- El decreto ley N° 993, de 1975, que fija disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, mediarías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros.

Su artículo 1° somete a sus disposiciones los contratos de arrendamiento de los predios rústicos y cualquiera otra convención que tenga por objeto su explotación por terceros, así como las mediarías o aparcerías.

Su inciso segundo se remite a la definición de predio rústico contenida en la ley N° 16.640, sobre reforma agraria, agregando que, no obstante, el arrendamiento de predios rústicos ubicados en áreas urbanas y con una cabida inferior a una hectárea física, se regulará por la legislación general sobre arrendamiento de inmuebles urbanos.

4.- El decreto con fuerza de ley N° 216, de 1931.

Este cuerpo legal regla la concesión de salvoconductos para la realización de una mudanza o cambio de residencia.

En términos generales, establece que las prefecturas de Carabineros deberán organizar el empadronamiento de vecinos de los sectores de su respectiva jurisdicción, formando un registro de empadronamiento

vecinal, en el cual estarán obligados a inscribirse los propietarios y arrendatarios del sector, quienes deberán proporcionar los datos de su identificación y de las personas que viven con ellos, su condición de propietarios o arrendatarios y sus medios de subsistencia.

Exige, para el caso de cambio de domicilio, la obtención de un salvoconducto, requiriéndose en el caso del que es arrendatario, la exhibición del comprobante de pago del último mes o la autorización escrita del arrendador.

Sanciona el incumplimiento de la obligación de inscribirse y la proporción de datos falsos, como también la realización de mudanzas no autorizadas, encomendando a los jueces de policía local o a los alcaldes la aplicación de las multas correspondientes.

IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES DEL PROYECTO Y CONSTITUCIONALIDAD DE LAS MISMAS.

Las ideas centrales del proyecto se orientan a modificar: la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, para agilizar el procedimiento destinado a la recuperación de bienes raíces dados en arrendamiento y disminuir los plazos de restitución, y el decreto ley N° 993, de 1975, sobre arrendamiento de predios rústicos, para excluir de la normativa anterior a tales predios ubicados en radios urbanos, cuando tengan una cabida superior a media hectárea física.

Asimismo, substituyen el decreto ley N° 216, de 1931, con el objeto de establecer una nueva reglamentación para la obtención de salvoconductos necesarios para el cambio de residencia.

Tales ideas, las que el proyecto concreta mediante tres artículos, son propias de ley al tenor de lo establecido en el artículo 60 N° 20 de la Constitución Política.

DISCUSIÓN DEL PROYECTO.

a) Opinión de las personas invitadas a exponer.

1.- El Senador señor Mario Ríos Santander dijo que el proyecto pretendía responder a una situación bastante delicada que se estaba produciendo en el país, señalando que en Chile existían alrededor de 525.000 viviendas arrendadas, de las cuales aproximadamente 380.000 pertenecen a personas ancianas que han invertido en la compra de casas como una forma de hacerse un segundo sueldo, después de haber obtenido su jubilación. Esta situación también se da respecto de quienes han decidido comprar una segunda propiedad para dedicarla al arriendo, cuestión de gran importancia para el desarrollo inmobiliario del país. Agregó que en Chile existen alrededor de 3.850.000 viviendas, de las cuales deben reponerse anualmente alrededor de

22.000 como consecuencia del término de su vida útil, construcciones estas últimas que forman parte de la alternativa de compra para personas que desean adquirirlas para darlas en arrendamiento.

A este respecto, cabe señalar que la normativa vigente que regla los juicios destinados a poner término al contrato de arrendamiento celebrado con personas que no cumplen sus obligaciones contractuales, se extienden hasta por más de un año, creando con ello una situación anómala, no sólo por los aspectos social y jurídico, sino también por la situación lamentable en que suelen quedar las viviendas, puesto que los arrendatarios las abandonan subrepticamente no sólo sin pagar las rentas sino que también sin responder por los perjuicios que ocasionan a la propiedad, especialmente en sus elementos básicos como son, por ejemplo, los baños, los que suelen terminar desmantelados. Esta situación provoca un grave problema al desarrollo del mercado inmobiliario, reconocido por las instituciones relacionadas con la administración de estos sistemas, tales como el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, quienes han hecho saber su opinión en el sentido de la necesidad de una legislación que modifique esta situación.

Agregó que, de acuerdo a las comunicaciones llegadas al Senado, una gran cantidad de organizaciones esperan la pronta puesta en vigencia de esta nueva normativa, la que debería provocar un importante repunte del mercado inmobiliario, el que hasta no hace mucho se notaba especialmente activo respecto de las personas de la tercera edad, pero que en los últimos dos o tres años se ha, prácticamente, estancado como consecuencia del temor de los inversionistas ante el incumplimiento de los arrendatarios.

2.- El señor José Francisco Montalva Ossa, Presidente de la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G., explicó que la entidad que preside es una asociación gremial que agrupa a corredores de propiedades y agentes de servicios inmobiliarios, con sesenta años de existencia y con más de trescientos asociados en todo el país, muchos de ellos administradores de propiedades, de tal manera que cuentan con una gran experiencia y un acabado conocimiento de los problemas existentes con la actual legislación de arriendos.

Sostuvo que la ley N° 18.101 era una legislación que no respondía a la actual realidad por cuanto las condiciones vigentes a la época en que se la dictó habían cambiado completamente. Recordó que a la fecha de su entrada en vigencia, enero de 1982, existía en el país un fuerte déficit habitacional y con ella se pretendía amparar al arrendatario de las condiciones muchas veces abusivas impuestas por el arrendador.

Señaló que los juicios en materia de arrendamientos, suelen demorar con la actual legislación plazos superiores a un año, aunque el arrendatario no se defiende, circunstancia que se traduce en que los arrendadores deben esperar largo tiempo para la recuperación de sus inmuebles, muchas veces en estado lamentable, con cuentas de servicios impagas y muchos períodos de pago de la renta insolutos.

Lo anterior provocaría un estancamiento en la inversión inmobiliaria por lo que cree que la aprobación de este proyecto constituiría una buena señal para el sector.

En lo referente a ciertas disposiciones de la actual legislación como la irrenunciabilidad de los derechos que la ley concede al arrendatario, consideraba que ello no se avenía con los principios de desregulación económica y libertad contractual, debiendo ser el principio de la autonomía de la voluntad el que imperara en estos contratos.

Asimismo, creía que debiera contemplarse en la ley, en atención a las distintas condiciones imperantes en las diversas zonas geográficas del país, la posibilidad de que el arrendador pudiera llevar sus acciones no sólo ante la justicia ordinaria, sino que también ante los jueces de policía local o ante tribunales arbitrales.

b) Discusión en general.

Durante la discusión en general, el Diputado señor Tuma recalcó la necesidad de esta nueva legislación, señalando que la actual ley permite que el arrendatario que no cancela las rentas de arrendamiento, pueda seguir viviendo gratis a costa del arrendador por el plazo que le fije el tribunal, circunstancia que le parecía abusiva y cuya supresión podría constituirse en una eficaz herramienta para la reactivación económica.

Ante algunas observaciones, sostuvo que siempre existiría quien se aprovechara de los vacíos legales, pero que, en todo caso, la legislación debería siempre orientarse a los casos generales y buscar el beneficio de la mayoría.

Cerrado finalmente el debate, la Comisión coincidió con las ideas que inspiran la iniciativa y procedió a aprobarla en general, por unanimidad.

b) Discusión en particular.

Durante el debate pormenorizado la Comisión llegó a los siguientes acuerdos:

Artículo 1°.-

Introduce diez modificaciones a la ley N° 18.101, todas las que la Comisión acordó tratar por separado:

Número 1.

Substituye en el inciso segundo del artículo 1° la expresión “ una hectárea” por “ media hectárea”.

Situación actual: El inciso segundo mencionado hace aplicables las disposiciones de la ley N° 18.101 al arrendamiento de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie total no exceda de una hectárea.

El Diputado señor Tuma, conjuntamente con los representantes del Ejecutivo, presentó una indicación para rechazar este número por considerar que manteniendo la actual situación se ampliaba, en relación a lo propuesto por el proyecto, el ámbito de protección de los derechos del arrendador.

La Comisión acogió esta proposición y procedió a rechazar el número por unanimidad.

Número 2.-

Introduce las siguientes modificaciones al artículo 2°:

a) En el número 1 del inciso primero reemplaza los términos “ cabida superior a una hectárea” por “ cabida superior a media hectárea-

Situación actual. El artículo 2° señala los bienes raíces urbanos a los que no serán aplicables las normas sobre arrendamiento que fija la ley N° 18.101, incluyendo en su número 1 a los predios con aptitud, agrícola, ganadera o forestal, con una cabida superior a una hectárea.

El Diputado señor Tuma presentó una indicación para rechazar esta proposición.

La Comisión, sin mayor debate y por las mismas razones señaladas respecto del numero anterior, procedió a acoger la proposición del Diputado y rechazó esta modificación por unanimidad.

b) Agrega un número 3, nuevo, al inciso primero, para incluir entre las viviendas a las que no se aplicará la ley N° 18.101, a las “viviendas que se arrienden amobladas y alhajadas” que no sean de aquellas que se arriendan por temporadas no superiores a tres meses, por períodos continuos o discontinuos y siempre que lo sean amobladas y con fines de descanso o turismo.

El Diputado señor Ceroni explicó esta proposición, en el entendido que la ley N° 18.101 se refería a lo que era normal en el arrendamiento de una vivienda, es decir su entrega al arrendatario sin ningún tipo de alhajamiento, razón por la que si el arriendo incluía también enseres, no se estaría ante un caso normal que justificara la protección legal y por ello se deseaba excluir este tipo de arriendos de la ley 18.101.

La Diputada señora Soto estimó que si la nueva orientación que se quería dar a esta ley, era más proclive al derecho del arrendador, parecía ilógico excluir este tipo de arrendamientos del alcance de sus disposiciones, toda vez que también había muchos arrendadores modestos que daban en arrendamiento sus propiedades alhajadas.

El Senador señor Ríos señaló que la razón de ser de la exclusión de este tipo de viviendas, se fundaba en que normalmente se trataba de arriendos de corto tiempo, que solían contratarse por empresas para mantener por un determinado lapso a su personal, pero que la argumentación de la Diputada señora Soto tenía fundamentos atendibles, motivo por el cual no le parecía inadecuado el rechazo de la proposición.

Finalmente, la Comisión consideró que el simple hecho de arrendarse las viviendas amobladas no podía justificar una excepción, motivo por el cual procedió a rechazar esta proposición por unanimidad.

c) Esta letra efectuaba un reordenamiento de la numeración como consecuencia del nuevo número que se agregaba, razón por la que al rechazarse dicho nuevo número, se rechazó también esta letra por igual quórum.

Letra nueva.

El Diputado señor Tuma presentó una nueva indicación para agregar un nuevo número a este inciso primero, a fin de añadir dentro de las viviendas excluidas de la aplicación de esta ley, a las regidas por la ley N° 19.281.

Los representantes del Ejecutivo explicaron que esta excepción se refería a la ley que regla el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa y que la proposición lo único que hacía era guardar concordancia con la normativa de esa ley, en el sentido de que el procedimiento que establece la ley N° 18.101 no sería aplicable a ese tipo de viviendas.

Se aprobó sin mayor debate, por unanimidad.

d) Agrega un nuevo inciso a este artículo para establecer que no serán aplicables las disposiciones de esta ley a los bienes raíces urbanos cuya renta mensual de arrendamiento sea igual o superior a sesenta unidades de fomento.

Los representantes del Ejecutivo señalaron que esta disposición se refería a arrendamientos altos, alrededor de novecientos mil pesos mensuales y, tal como estaba redactada, se aplicaba no sólo a viviendas sino también a colegios, locales comerciales, etc.

La abogada señorita Funes explicó que refiriéndose la norma a arrendamientos muy altos, las partes, ante posibles

conflictos, tenían a su alcance otros medios de solución distintos a la ley 18.101, medios que permitían no recargar a los tribunales de justicia. Asimismo, el oneroso de estos contratos implicaba más bien locales comerciales u otros establecimientos similares y no tanto viviendas, por lo que se pensaba que al respecto parecía lógico dar más autonomía a la libertad contractual de las partes.

Ante las dudas manifestadas por el Diputado señor Forni, acerca de que la exclusión de este tipo de arriendos significaría una mejor aplicación del principio de la autonomía de la voluntad, el Diputado señor Ceroni reflexionó en el sentido de que este proyecto buscaba modificar la ley N° 18.101 para facilitar al propietario o arrendador la posibilidad de deshacerse de un arrendatario poco cumplidor, a fin de darle seguridad a la rentabilidad de su inversión e incentivar nuevas inversiones. Si, efectivamente, tales eran los fines del proyecto, no veía por qué se iba a dejar fuera de él a este tipo de inmuebles, que significaban propiedades de mucho valor y que representaban precisamente una gran inversión. Estimó contradictoria la proposición de excluir estos inmuebles.

El Diputado señor Burgos caracterizó el proyecto en el sentido de que se trataría de una iniciativa que tendería a proteger el derecho de dominio del propietario, y a dar una mayor agilidad a la recuperación plena de ese dominio ante situaciones conformadas por arrendatarios que no cumplen con los compromisos del contrato. Por otra parte, la existencia de arrendamientos con rentas elevadas, no sería tan excepcional como se creía, siendo lo normal en ellos pactar cláusulas arbitrales y también cláusulas penales. A su juicio, la ley N° 18.101 se aplicaría en forma supletoria a las normas contractuales por lo que aprobar esta proposición significaría, en cambio, que jamás podría aplicarse.

Cerrado finalmente el debate, se rechazó la proposición por unanimidad.

Número 3.-

Reemplaza el artículo 3° para establecer que en los contratos en que el plazo se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio sólo podrá efectuarse judicialmente.

Su inciso segundo señala que en tales casos el plazo del desahucio será de dos meses contados desde la notificación de la demanda y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario haya ocupado el inmueble, pero dicho plazo más el aumento, no podrá exceder de seis meses,

Su inciso tercero permite al arrendatario desahuciado restituir el bien raíz antes del plazo que este artículo establece, quedando, en tal caso, obligado a pagar la renta sólo hasta el día de la restitución-

Situación actual.

El artículo 3º, redactado en términos muy similares, establece un plazo base de 4 meses, más un aumento de dos meses por cada año completo de ocupación del inmueble por parte del arrendatario, no pudiendo, en total, exceder el plazo de doce meses.

Sus incisos primero y tercero son iguales al texto propuesto.

El Diputado señor Tuma presentó una indicación al inciso primero de este artículo para incluir la posibilidad de que el desahucio dado por el empleador pueda hacerse también mediante notificación personal efectuada por un notario.

Los representantes del Ejecutivo explicaron esta modificación en el sentido de que con ello se facilitaba el procedimiento, porque en la medida que no era necesario acudir a los tribunales para presentar una demanda y luego notificarla por orden judicial, se proponía que tal notificación la hiciera un notario, empezando a correr desde ese momento el plazo del desahucio.

Ante algunas dudas formuladas por el Diputado señor Pérez, precisaron que el notario que practicara tal diligencia tendría que ser, por disposición del Código Orgánico de Tribunales, el que correspondiera a la jurisdicción de que se tratare y que esta indicación tenía como efecto admitir el desahucio extrajudicial lo que facilitaría y agilizaría considerablemente el procedimiento.

Cerrado el debate, se aprobó la indicación por mayoría de votos (6 votos a favor y 1 abstención),

En lo que respecta al inciso segundo, que reduce el plazo a la mitad, se acogió por unanimidad, pero como consecuencia de haberse aprobado la indicación del Diputado señor Tuma para aceptar el desahucio extrajudicial, se le introdujeron modificaciones puramente formales.

Número 4.-

Reemplaza en el inciso primero del artículo del artículo 4º , las expresiones “cuatro meses” por “ dos meses”.

Situación actual.

Esta disposición establece en su inciso primero que en los contratos de plazo fijo que no excedan de un año, el arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble y en tal evento el arrendatario tendrá derecho a un plazo de cuatro meses, contado desde la notificación de la demanda.

Se aprobó sin debate, en los mismos términos, por unanimidad.

Nueva proposición.

El Diputado señor Tuma presentó una indicación para agregar un artículo 4° bis, nuevo, estableciendo que los plazos de desahucio o restitución previstos en los dos artículos anteriores, no regirán en caso que se demande la terminación del contrato del arrendamiento o la restitución del inmueble en razón del incumplimiento del pago de la renta durante un lapso superior a tres meses.

El inciso segundo de esta proposición agrega que lo anterior no tendrá lugar en caso que el demandado pague las rentas insolutas o consigne su monto en la audiencia a que se refiere el artículo 8°.

Luego de un corto debate, la Comisión llegó a la conclusión que la indicación confundía las acciones de desahucio y de terminación del arrendamiento por no pago de las rentas, acción esta última que no da lugar a plazo alguno.

Se rechazó la indicación por mayoría de votos (3 votos en contra y 2 a favor).

Número 5.-

Agrega un inciso segundo, nuevo, al artículo 6°, del siguiente tenor:

Si el arrendatario abandonare el inmueble sin restituirlo al arrendador, éste podrá solicitar al juez de letras competente que se lo entregue, sin forma de juicio, con la sola certificación del abandono por un ministro de fe.. Dicho funcionario levantará acta del estado en que se encuentre el bien raíz al momento de su entrega al arrendador y remitirá copia de ella al tribunal.

La Diputado señora Soto señaló que en la práctica solía darse el caso que el arrendatario al abandonar el inmueble, dejaba dentro de él una especie de sucesor, quien no tenía contrato alguno con el arrendador, pero que impedía la recuperación de la propiedad. Pidió estudiar la posibilidad de ampliar los efectos de esta nueva norma a la situación descrita.

El Diputado señor Burgos señaló que si el sucesor no era un subarrendatario, lo normal en tales casos era que esas personas permanecieran en la propiedad a título precario, pero la forma de expulsarlas se sujetaba a un procedimiento distinto – el juicio sumario – y no parecía adecuado establecerlo en esta legislación especial.

Cerrado, finalmente el debate, la Comisión procedió a aprobar el número, en los mismos términos, por unanimidad.

Número nuevo.

El Diputado señor Tuma presentó una nueva indicación para modificar el artículo 8°, el que señala que a este tipo de juicios se aplicarán las normas del procedimiento sumario, con las modificaciones que indica:

a) El número 1 de este artículo dispone que no regirán en estos juicios lo dispuesto en los artículos 681, 684, 685 y 689 y el inciso primero del artículo 691.

La proposición, en sus letras a), b) y c) agrega a esta enumeración el inciso segundo del artículo 683 y los artículos 686, 687 y 688 y señala que no procederá la ampliación del plazo a que se refiere el artículo 683.

La modificación tiende a abreviar aún más el procedimiento sumario, estableciendo una ritualidad concentrada y evitando la rendición de la prueba dentro del plazo de ocho días que se establece actualmente, por una sola audiencia en que se resolverá el asunto.

b) El número 2 dispone que la notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553.

Se propone agregar un segundo párrafo a esta letra para establecer una presunción de pleno derecho en cuanto a que el domicilio del demandado es el que corresponde al inmueble arrendado.

La modificación busca evitar el problema de la notificación de la demanda, dando certeza del domicilio del demandado.

c) El número 3 dispone que no procederá la ampliación del plazo a que se refiere el artículo 683.

Se propone substituir esta norma, ya acogida en la letra c) de la proposición, para disponer que en la demanda deberán señalarse los medios de prueba de que pretende valerse el demandante.

d) El número 4 dispone que la audiencia tendrá lugar con la asistencia de la parte que asista y no requerirá la asistencia del defensor público. En esta audiencia, el demandado podrá reconvenir al actor de acuerdo a las normas que sobre esa materia da el procedimiento ordinario, en cuanto fueren procedentes de acuerdo al procedimiento que se trata. De la reconvencción se dará traslado al actor por seis días.

Se propone un procedimiento verbal en que la audiencia se iniciará con la relación verbal de la demanda y continuará con la

contestación, también verbal, del demandado, llamándose, en seguida, obligatoriamente a la conciliación.

En la contestación el demandado podrá reconvenir al actor, dando cuenta en la misma audiencia de los medios de prueba de que piensa valerse. De la reconvenición se dará traslado al demandante, quien podrá contestar de inmediato o reservar su contestación para una audiencia posterior. En ambos casos la reconvenición será tramitada y resuelta conjuntamente con la demanda.

e) El número 5 establece que el llamado a conciliación será obligatorio.

Se propone substituir este número, ya acogido en la proposición anterior, para establecer que si no se produce avenimiento, el juez deberá fijar los puntos substanciales, pertinentes y controvertidos que deban acreditarse, procediendo de inmediato a recibir la prueba ofrecida en la demanda y en la contestación.

Si el tribunal no estimare que existen puntos controvertidos, citará de inmediato a las partes para oír sentencia.

Si se hubiere deducido reconvenición, el demandante podrá solicitar se cite a una nueva audiencia a realizarse dentro de los cinco días siguientes, a fin de contestar la reconvenición y a que se reciba la probanza que ofrezca. Las partes se entenderán citadas de pleno derecho a esa audiencia, pudiendo cualquiera de ellas solicitar se reserve para tal audiencia la recepción de la probanza que no pudiere rendirse en el acto.

Se propone, asimismo, agregar un nuevo número – 5 bis – para prohibir la rendición de la prueba testimonial ante un tribunal diverso del que conoce de la causa y para disponer que la prueba será apreciada conforma a las reglas de la sana crítica.

f) El número 6 dispone que la sentencia que de lugar al desahucio, restitución o terminación del contrato, será apelable en el solo efecto devolutivo.

El párrafo segundo de este número faculta al tribunal superior para que, a petición de parte, pueda, en los casos de desahucio o restitución, suspender el cumplimiento de la sentencia del tribunal inferior, mientras se encuentre pendiente el recurso de apelación, si se solicita con justa causa.

En este caso, la moción del Senador señor Ríos propone suprimir este segundo párrafo.

Finalmente, el Diputado señor Tuma propone un nuevo número - 8 - para establecer que los incidentes que se promuevan en la tramitación del proceso, no suspenderán la tramitación de la cuestión principal y se fallarán conjuntamente con ella.

Sobre la totalidad de las modificaciones propuestas para este artículo, los representantes del Ejecutivo indicaron que se modificaba el procedimiento aplicable, es decir, el juicio sumario, por otro mucho más abreviado, substituyendo, en lo fundamental, el término de ocho días para rendir la prueba, por una sola audiencia en que se recibirá la probanza y se resolverá el tema. Agregaron que podría existir una segunda audiencia a solicitud del arrendador para el caso que el demandado deduzca, a su vez, una demanda reconventional, la que no podrá efectuarse más allá de cinco días a contar de la anterior. Es decir, se tendería a la concentración del proceso.

Sobre este punto la Comisión mostró plena coincidencia y procedió a aprobar la proposición contenida en la moción y la indicación del Diputado señor Tuma, por unanimidad.

Número 7.-

Elimina el inciso segundo del artículo 13.

Situación actual. Este inciso faculta al juez de la causa para que en estos juicios derivados del contrato de arrendamiento y en los de comodato precario, pueda, una vez decretado el lanzamiento, suspenderlo en casos graves y calificados, por un plazo no superior a seis meses.

Sobre este punto se presentaron dos indicaciones, la del Diputado señor Tuma para autorizar la suspensión por un plazo máximo de quince días y la del Diputado señor Monckeberg para fijar ese plazo en no más de dos meses.

El Diputado señor Ceroni fue de opinión de que el juez debería conservar tal facultad.

El Diputado señor Tuma recordó que se trataba de arrendatarios que no cancelaban los arriendos y él era partidario de autorizar la concesión de un plazo por no más de quince días, por cuanto darlo por un mayor tiempo, dejaría sin resolver el problema del pago del arriendo. Si se hiciera cargo de ello la municipalidad o alguna otra entidad podría explicarse, pero lo habitual sería que el afectado por el no pago sería un modesto propietario.

El Diputado señor Monckeberg consideró que la opinión del Diputado señor Tuma era totalmente justa, pero le inquietaba la situación del arrendatario, generalmente mucho más modesto que el arrendador, el que no estaría en condiciones de pagar de inmediato. Por eso creía positivo mantener la facultad judicial, a fin de que el arrendatario tuviera el tiempo suficiente para cambiarse o para ubicar donde irse.

Finalmente la Comisión acordó rechazar la proposición de la moción y acoger una solución intermedia entre ambas indicaciones parlamentarias, conviniendo, por unanimidad, substituir el plazo de seis mes por treinta días.

Número 8.-

Reemplaza en el artículo 16, la expresión “un año” por “tres meses”.

Situación actual. El artículo 16 señala que si se declara sin lugar la demanda de desahucio o restitución, el actor no podrá intentar nuevamente su acción sino hasta transcurrido un año desde que haya quedado ejecutoriada la sentencia de rechazo, salvo que la nueva demanda se funde en hechos acaecidos con posterioridad a la presentación de la primera.

El Diputado señor Tuma presentó una indicación para suprimir este número.

Los representantes del Ejecutivo explicaron los fundamentos de la indicación señalando que se trataba de respetar los efectos de la cosa juzgada y no dar lugar a presentar demandas una y otra vez, puesto que si el fallo había sido contrario a los intereses del actor, seguramente se debía a que no tenía razón o a fallas de su abogado, por lo que no parecía lógico premiarlo. Agregaron que, sin embargo, el mismo Diputado señor Tuma se había manifestado partidario de reducir el plazo a seis meses.

Cerrado el debate, la Comisión rechazó la proposición de la moción y acogió, por unanimidad, la indicación corregida del Diputado señor Tuma, dejando el plazo en seis meses.

Número nuevo.

El Diputado señor Tuma presentó una indicación para suprimir del artículo 17 la frase “ y a los de subdelegación”.

Situación actual. El artículo 17 dispone que serán competentes para conocer en única o en primera instancia para conocer de los juicios a que se refiere el Título, es decir, los de arrendamiento, los jueces de letras de mayor cuantía, sin perjuicio de las atribuciones que competen en la materia a los jueces de policía local que sean abogados y a los de subdelegación.

La Comisión coincidió plenamente con la indicación por tratarse de una judicatura que ya no existe.

Número nuevo.

El Diputado señor Tuma presentó una nueva indicación para agregar un artículo 18 bis del siguiente tenor:

Sólo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación.

Su inciso segundo agrega que las apelaciones se concederán en el solo efecto devolutivo, se conocerán en cuenta y tendrán preferencia para su vista y fallo.

Los representantes del Ejecutivo explicaron que la proposición no tenía otro fin que la agilización del procedimiento.

Se aprobó sin debate, en los mismos términos, por unanimidad.

Número 9.-

Agrega un artículo 23 bis, nuevo, del siguiente tenor:

Para los efectos del artículo 1492 del Código Civil, a los contratos de arrendamiento regidos por esta ley les será aplicable lo dispuesto en el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil.

La disposición se limita a hacer aplicable a los arrendatarios el mecanismo que el Código de Procedimiento Civil contempla para hacer efectivo el derecho legal de retención que el artículo 1492 del Código Civil, concede al arrendador para la seguridad de su crédito.

Se aprobó sin debate, por unanimidad, en los mismos términos expuestos.

Número 10.-

Modifica el artículo 24 para agregar un nuevo número 3, para agregar entre las personas sancionadas con multa por infracciones a esta ley, al arrendador que injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus enseres, o se negare a entregarle el recibo que acredita el pago de la renta de arrendamiento.

Situación actual. El artículo 24 sanciona con multa de una a sesenta unidades de fomento, que se impondrán por el juez que conozca del juicio, en que se producen contravenciones, al arrendatario que incurriere en falsedad en la declaración acerca de la existencia o no de subarrendatarios o de sus nombres y al subarrendador que habiendo recibido las rentas del subarriendo, no pagare las rentas de arrendamiento y a consecuencias de ello fuere lanzado del inmueble el subarrendatario.

Se aprobó sin debate, por unanimidad, en los mismos términos expuestos.

Artículo 2°.-

Introduce una modificación al inciso segundo del artículo 1° del decreto ley N° 993, de 1975, que fija disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, mediarías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros.

La modificación consiste en substituir en dicho artículo la frase “ cabida inferior a una hectárea física” por “ cabida inferior a media hectárea física.”.

Situación actual. El artículo 1° mencionado hace aplicables sus disposiciones a los contratos de arrendamiento de predios rústicos y a cualquiera otra convención que tenga por objeto su explotación por terceros, como también las mediarías y aparcerías.

Su inciso segundo se remite a la definición que da de predios rústicos la ley N° 16.640, sobre reforma agraria y agrega que el arrendamiento de predios rústicos ubicados en áreas urbanas, que tengan una cabida inferior a una hectárea física, se regulará por la legislación general sobre arrendamiento de predios urbanos.

El Diputado señor Tuma presentó una indicación para suprimir este artículo, en concordancia con lo acordado al tratar los números 1 y 2 del artículo 1° de la moción del Senador señor Ríos.

La Comisión aprobó sin debate, por unanimidad la indicación del Diputado.

Artículo 3°.-

Substituye el texto del decreto con fuerza de ley N° 216, de 1931, por el siguiente:

“Artículo único.- El propietario o ocupante a cualquier otro título de una vivienda, para cambiar su domicilio, deberá obtener un salvoconducto de la unidad de Carabineros correspondiente, que acrediten el lugar de su domicilio actual y señale el lugar al cual se trasladará.

Para otorgar el salvoconducto, si quien deja el inmueble es el propietario, carabineros le solicitará antecedentes que acrediten esa calidad, para lo cual bastará que exhiba los recibos de contribuciones de bienes raíces o de los servicios extendidos a su nombre. Si quien se traslada no es el propietario, deberá presentar la autorización de éste o de quien hubiere recibido la tenencia del inmueble, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento

correspondiente al último mes, así como las constancias de encontrarse al día en el pago de los servicios con que cuente el inmueble.

Carabineros impedirá que se efectúe la mudanza si no se hubiere dado cumplimiento a las disposiciones precedentes. Sin perjuicio de ello, la infracción será castigada con multa de una a cuatro unidades tributarias mensuales por el respectivo juzgado de policía local.”.

Situación actual. La actual normativa regla la concesión de salvoconductos para la realización de una mudanza o cambio de residencia.

En términos generales, establece que las prefecturas de Carabineros deberán organizar el empadronamiento de vecinos de los sectores de su respectiva jurisdicción, formando un registro de empadronamiento vecinal, en el cual estarán obligados a inscribirse los propietarios y arrendatarios del sector, quienes deberán proporcionar los datos de su identificación y de las personas que viven con ellos, su condición de propietarios o arrendatarios y sus medios de subsistencia.

Exige, para el caso de cambio de domicilio, la obtención de un salvoconducto, exigiendo en el caso del que es arrendatario, la exhibición del comprobante de pago del último mes o la autorización escrita del arrendador.

Sanciona el incumplimiento de la obligación de inscribirse y la proporción de datos falsos, como también la realización de mudanzas no autorizadas, encomendando a los jueces de policía local o a los alcaldes la aplicación de las multas correspondientes.

La abogada señorita Funes explicó que este cuerpo legal obliga a todos los vecinos a empadronarse en las comisarías de Carabineros, cuestión imposible de llevar hoy a cabo por encontrarse esta institución sobrepasada en sus funciones. Uno de los objetivos que tenía era controlar los cambios de domicilio y, así, si se trataba del dueño de un inmueble o un ocupante a otro título, necesitaba tener un salvoconducto. Con esta modificación, añadió, se perseguiría lo mismo, debiendo los que tienen la calidad de dueños de un inmueble, si se quieren mudar, acreditar su condición de tales con los recibos de contribuciones y, si son arrendatarios u ocupantes a cualquier otro título, deben exhibir la autorización del dueño.; en caso contrario, Carabineros puede impedir su traslado.

El Diputado señor Burgos se manifestó contrario a entregar estas funciones a Carabineros por cuanto ello significa la necesaria permanencia de funcionarios en las comisarías, con la consiguiente disminución de personas ocupadas en labores de seguridad ciudadana, como por el ejemplo el plan cuadrante. Pero al parecer, agregó, no habría otra solución por ahora.

Cerrado, finalmente el debate, se aprobó el artículo, por mayoría de votos (3 votos a favor y 2 abstenciones).

CONSTANCIA.

Para los efectos de lo establecido en los números 4°, 5° y 6° del artículo 289 del Reglamento de la Corporación, la Comisión dejó constancia de lo siguiente:

1° Que el proyecto no contiene artículos que tengan rango de ley orgánica constitucional o que deban aprobarse con quórum calificado.

Igual opinión sustentó el Senado.

2° Que no hay artículos que sean de la competencia de la Comisión de Hacienda.

3° Que la Comisión rechazó los números 1, 2 y 7 del artículo 1° y el artículo 2°.

Asimismo, rechazó las siguientes indicaciones:

1.- La del Diputado señor Tuma para agregar un artículo 4° bis a la ley N° 18.101 del siguiente tenor:

“ Artículo 4° bis.- Los plazos de desahucio o restitución previstos en los dos artículos anteriores, no regirán en caso que se demande la terminación del contrato de arrendamiento o la restitución del inmueble en razón al incumplimiento del pago de la renta durante un lapso superior a los tres meses.

“ Lo dispuesto en el inciso anterior no tendrá lugar en caso que el demandado pague las rentas insolutas o consigne su monto antes de la audiencia a que se refiere el número 4) del artículo 8° de la presente ley.”.

2.- La del mismo señor Diputado para substituir en el inciso segundo del artículo 13 de la ley N° 18.101 las expresiones “ no superior a seis meses” por las siguientes “ máximo de quince días.”.

3.- La del Diputado señor Monckeberg para reemplazar el inciso segundo del artículo 13 de la ley N° 18.101, por el siguiente:

“En estos juicios y en los de comodato precario, el juez de la causa, decretado el lanzamiento, podrá suspenderlo en casos graves y calificados, por un plazo no superior a dos meses.”.

ADICIONES Y ENMIENDAS INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DURANTE LA DISCUSIÓN EN PARTICULAR.

La Comisión introdujo las siguientes adiciones y enmiendas al texto propuesto por el Senado:

1.- Ha agregado al final del inciso primero del artículo 3° de la ley N° 18.101, propuesto por el N° 3 del artículo 1°, lo siguiente “ o mediante notificación personal efectuada por un notario.”

2.- Ha substituido en el inciso segundo del artículo 3° mencionado en el número anterior el artículo “la” que figura entre las palabras “desde” y “notificación” por el adjetivo “su” y ha suprimido la expresión “Pero” con que se inicia la oración final.

3.- Ha rechazado los números 1, 2, y 7 del artículo 1°.

4.- Ha substituido en el artículo 16 de la ley N° 18.101, propuesto por el número 8 del artículo 1°, la expresión “ un año” por “ seis meses”.

5.- Ha rechazado el artículo 2°.

Por las razones anteriores y por las que expondrá oportunamente el señor Diputado Informante, esta Comisión recomienda aprobar el proyecto, al que además de las modificaciones acordadas, se le han hecho otras puramente formales sin mayor importancia, de conformidad al siguiente texto:

“PROYECTO DE LEY:

Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos:

1.- Agrégase al artículo 2° el siguiente número 6, nuevo:

“6.- Las viviendas regidas por la ley N° 19.281.”

2.- Reemplázase el artículo 3° por el siguiente:

“ En los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario.

En los casos mencionados en el inciso anterior, el plazo de desahucio será de dos meses, contado desde su notificación, y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble. Dicho plazo, más el aumento, no podrá exceder, en total, más de seis meses.

El arrendatario desahuciado podrá restituir el bien raíz antes de expirar el plazo establecido en este artículo y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

3.- Reemplázanse en el inciso primero del artículo 4°, las expresiones “cuatro meses” por “ dos meses”.

4.- Agrégase el siguiente inciso segundo al artículo 6°:

“Si el arrendatario abandonare el inmueble sin restituirlo al arrendador, éste podrá solicitar al juez de letras competente que se lo entregue, sin forma de juicio, con la sola certificación del abandono por un ministro de fe. Dicho funcionario levantará acta del estado en que se encuentre el bien raíz al momento de su entrega al arrendador y remitirá copia de ella al tribunal.”.

5.- Introdúcense las siguientes modificaciones al artículo 8°:

a) En el número 1):

1° agrégase a continuación del guarismo “681”, las expresiones “683, inciso segundo”, precedidas de una coma (,).

2° substitúyense las expresiones “ 685 y” y la coma que las precede, por la preposición “a”.

3° agrégase a continuación de la expresión “691” la siguiente frase: “como tampoco la ampliación del plazo a que se refiere el artículo 683”.

b) En el número 2, agrégase a continuación de la cifra “553” la siguiente oración: “Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado, el que corresponda al inmueble arrendado.”.

c) Substitúyese el número 3 por el siguiente:

“3) En la demanda deberán indicarse los medios de prueba de que pretende valerse la demandante.”.

d) Substitúyese el número 4 por el siguiente:

“4) La audiencia tendrá lugar con sólo la parte que asista, se iniciará con la relación verbal de la demanda y continuará con la contestación

verbal del demandado. Acto seguido se procederá obligatoriamente a la conciliación.”.

En la contestación el demandado podrá reconvenir al actor, debiendo en el mismo acto dar cuenta de los medios de prueba que sustentan su pretensión. De la reconvenición, se dará traslado a la demandante la que podrá contestar de inmediato o reservar dicha gestión para la audiencia a que se refiere el inciso final del número 5) del presente artículo. En ambos casos, la reconvenición será tramitada y resuelta conjuntamente con la cuestión principal.”

e) Substitúyese el número 5) por el siguiente:

“5) En caso de no producirse avenimiento total, el juez establecerá los puntos substanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, procediendo de inmediato a la recepción de la prueba ofrecida en la demanda y la contestación.

Si el tribunal no estimare que existen puntos substanciales pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, citará de inmediato a las partes para oír sentencia.

Si se hubiere deducido demanda reconvenicional, la demandante podrá solicitar se cite a las partes a una nueva audiencia a realizarse dentro de los cinco días siguientes, a objeto de proceder a la contestación de la misma y a la recepción de la prueba que ofrezca. Las partes se entenderán citadas de pleno derecho a dicha audiencia y se procederá en ella en conformidad a lo establecido en el presente número. En este caso, cualquiera de las partes podrá solicitar se reserve para dicha audiencia el examen de la prueba que no pudiere ser rendida en el acto.”.

f) Agrégase un nuevo número 5 bis) del siguiente tenor:

“5 bis) La prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica. La prueba testimonial no se podrá rendir ante un tribunal diverso de aquel que conoce de la causa.”.

g) Suprímese el párrafo segundo del número 6) .

h) Agrégase un número 8), nuevo, del siguiente tenor:

“8) Los incidentes que se promuevan en la tramitación del proceso no suspenderán en caso alguno la resolución de la cuestión principal y se fallarán conjuntamente con ésta.”.

6.- Substitúyense en el inciso segundo del artículo 13 las expresiones “ seis meses” por “ treinta días”.

7.- Reemplázanse en el artículo 16 las expresiones “ un año” por “ seis meses”.

8.- Suprímese en el artículo 17 la frase “ y a los de subdelegación”.

9.- Agrégase el siguiente artículo 18 bis, nuevo:

“ Artículo 18 bis.- Sólo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación.

Las apelaciones se concederán en el sólo efecto devolutivo, se conocerán en cuenta y tendrán preferencia para su vista y fallo.”.

10.- Agrégase el siguiente artículo 23 bis, nuevo:

“ Artículo 23 bis.- Para los efectos del artículo 1942 del Código Civil, a los contratos de arrendamiento regidos por esta ley, les será aplicable lo dispuesto en el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil.”.

11.- Introdúcense las siguientes modificaciones al artículo 24:

a) Reemplázase al final del número 1) la conjunción “y” y la coma (;) que la precede, por un punto y coma (;)

b) Substitúyese el punto final (.) del número 2) , por la conjunción “y”, precedida de una coma

b) Agrégase el siguiente número nuevo:

“3. El arrendador que injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus muebles, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento.”.

Artículo 2°.- Substitúyese el texto del decreto con fuerza de ley N° 216, de 1931, por el siguiente:

Artículo único.- El propietario u ocupante a cualquier otro título de una vivienda, para cambiar su domicilio, deberá obtener un salvoconducto de la unidad de Carabineros correspondiente, que acredite el lugar de su domicilio actual y señale el lugar al cual se trasladará.

Para otorgar el salvoconducto, si quien deja el inmueble es el propietario, Carabineros le solicitará antecedentes que acrediten esa calidad, para lo cual bastará que exhiba los recibos de contribuciones de bienes raíces o de los servicios extendidos a su nombre. Si quien se traslada no es el propietario, deberá presentar la autorización de éste o de quien hubiere recibido la tenencia del inmueble o el recibo que acredite el pago de la renta de

arrendamiento correspondiente al último mes, así como las constancias de encontrarse al día en el pago de los servicios con que cuente el inmueble.

Carabineros impedirá que se efectúe la mudanza si no se hubiere dado cumplimiento a las disposiciones precedentes. Sin perjuicio de ello, la infracción será castigada con multa de una a cuatro unidades tributarias mensuales por el respectivo juzgado de policía local.

Sala de la Comisión, a 11 de diciembre de 2002.

Se designó Diputado Informante al señor Guillermo Ceroni Fuentes.

Acordado en sesiones de fechas 16 de octubre y 11 de diciembre de 2002 con la asistencia de los Diputados señor Zarko Luksic Sandoval (Presidente), señoras Marcela Cubillos Sigall, María Pía Guzmán Mena y Laura Soto González y señores Jorge Burgos Varela, Juan Bustos Ramírez, Guillermo Ceroni Fuentes, Marcelo Forni Lobos, Nicolás Monckeberg Díaz y Aníbal Pérez Lobos.

Asistió también a las sesiones el Diputado señor Eugenio Tuma Zedán.

EUGENIO FOSTER MORENO
Secretario