

**INFORME DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO**, recaído en el proyecto de ley, en tercer trámite constitucional, que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos.

**BOLETÍN N° 2.625 - 07.**

---

**HONORABLE SENADO:**

En conformidad con lo acordado en sesión del 7 de enero en curso, vuestra Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento tiene el honor de informaros acerca del proyecto de ley de la referencia, que cumple su tercer trámite constitucional y tuvo su inicio en una moción del Honorable Senador señor Mario Ríos Santander.

Concurrieron a las sesiones en que se trató el proyecto el señor Ministro de Justicia, don José Antonio Gómez Urrutia, acompañado del abogado de esa Secretaría de Estado, señor Fernando Londoño Martínez, y a una de ellas el Honorable Senador don José Antonio Viera-Gallo Quesney, el Honorable Diputado señor Eugenio Tuma Zedán, y el asesor del Ministerio de Justicia señor Fernando Dazarola Leichtle.

La Comisión tuvo presente el informe sobre las materias procesales incorporadas por la Honorable Cámara de Diputados, que solicitó al Profesor de Derecho Procesal, don Raúl Tavolari Oliveros. Además, recibió una comunicación del señor Presidente de la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G., "ACOP", don José Francisco Montalva Ossa, en la que manifiesta la posición favorable de ese organismo a las modificaciones introducidas al proyecto de ley, en el segundo trámite constitucional.

- - -

Mediante oficio N° 4063, fechado el 20 de diciembre de 2.002, la Honorable Cámara de Diputados comunicó su aprobación a esta iniciativa de ley, con diversas enmiendas.

Sin perjuicio del análisis pormenorizado de las modificaciones, que se realizará a continuación, es útil recordar, para formarse una opinión general de la materia, que el proyecto de ley aprobado por el Senado constaba de tres artículos.

**El artículo 1°** introducía una serie de modificaciones a la ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, a través de 10 numerales.

La Honorable Cámara de Diputados aprobó los numerales 4, 5, 9 y 10, y, en relación con los demás, adoptó las siguientes decisiones:

**Numeral 1)** Reducía la aplicación de la ley a los inmuebles rústicos de hasta media hectárea de cabida, en lugar de una hectárea. Fue rechazado.

**Numeral 2)** Aumentaba las excepciones a la aplicación de la ley, respecto del arrendamiento de viviendas que se arriendan amobladas y alhajadas, no comprendidas en el rubro hotelero, y de los bienes raíces cuya renta mensual excediera de 60 unidades de fomento. Se rechazaron las cuatro letras de que se componía, pero se agregó como excepción las viviendas regidas por la ley N° 19.281, que regula el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

**Numeral 3)** Regulaba el desahucio en contratos en que el plazo se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida. Se acogió, añadiendo la posibilidad de practicar el desahucio mediante notificación personal efectuada por un Notario.

**Numeral 6)** La Honorable Cámara de Diputados introdujo varias adiciones, que mejoran el procedimiento regulado en el artículo 8° de la ley N° 18.101:

- Para los efectos de la notificación personal subsidiaria dispuesta en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, se presume de pleno derecho, como domicilio del demandado, el que corresponda al inmueble arrendado.

- El procedimiento se concentra en una audiencia de contestación, conciliación y prueba.

- Eventualmente podrá verificarse una segunda

audiencia, en un plazo no superior a cinco días contados desde la primera, ante el evento de existir demanda reconvenzional. En todo caso, tal audiencia sólo podrá ser solicitada por la demandante, quedando las partes notificadas inmediatamente para el efecto y pudiendo reservarse para esa audiencia el examen de las pruebas.

- La prueba se apreciará conforme a las reglas de la sana crítica, no pudiendo rendirse testimonial ante un tribunal diverso del que conoce la causa.

- Los incidentes que se promuevan no suspenderán en caso alguno la resolución de la cuestión principal y se fallarán conjuntamente con ésta.

- 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 solo efecto devolutivo, se conocerán en cuenta y tendrán preferencia para su vista y fallo.

- Finalmente, se elimina la mención que la ley hace actualmente a los Jueces de Subdelegación.

**Numeral 7)** Eliminaba la facultad para suspender el lanzamiento en casos graves y calificados hasta por seis meses. La Honorable Cámara de Diputados mantiene la institución, pero reduciendo el plazo máximo a 30 días.

**Numeral 8)** Reducía, de un año a tres meses, el plazo para intentar nuevamente las acciones de desahucio o restitución, declaradas sin lugar. La Honorable Cámara de Diputados fijó el plazo en seis meses.

**El artículo 2°** modificaba el decreto ley N° 993, de 1975, sobre arrendamiento de predios rústicos.

La Honorable Cámara de Diputados lo rechazó, como consecuencia de la supresión del numeral 1) del artículo 1°.

**El artículo 3°** modificaba el decreto con fuerza de

ley N° 216, de 1931, que regula el empadronamiento de vecinos y el salvoconducto para el cambio de domicilio.

La Honorable Cámara de Diputados lo aprobó íntegramente.

- - -

### **Artículo 1°**

Introduce modificaciones en la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.

#### **N° 1**

Modifica el inciso segundo del artículo 1°, restringiendo la aplicación de la ley sobre arrendamientos de bienes raíces urbanos a las viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, cuya superficie no exceda de media hectárea.

La Honorable Cámara de Diputados optó por suprimir esta norma, a fin de mantener la aplicación de la ley a tales viviendas, cuando la superficie no exceda de una hectárea. Prefirió no innovar, para conservar el ámbito actual de protección de los derechos del arrendador.

La Comisión aceptó ese criterio, teniendo en cuenta que la rebaja a media hectárea fue un aspecto controvertido, desde el punto de vista técnico, por las instituciones a las que consultó durante el primer informe. Si bien la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios (ACOP) estuvo de acuerdo, discreparon de ese planteamiento el Ministerio de Justicia y la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Chile, tanto por consideraciones relativas al ámbito de protección que se quiere brindar al arrendamiento de viviendas, como porque en la práctica, debido a las exigencias de la subdivisión predial mínima para los predios rústicos, la rebaja dejaría excluida de la aplicación de la ley a las denominadas "parcelas de agrado".

**Se aprobó la eliminación de este numeral, por unanimidad de los Honorables Senadores señores Chadwick, Romero y Silva.**

- - -

La Honorable Cámara de Diputados consulta un número 1, nuevo, que agrega un número 6 al artículo 2º, relativo a los bienes raíces urbanos que quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ley, para incorporar entre ellos a las viviendas regidas por la ley N° 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

El propósito de esta enmienda es armonizar ambos cuerpos legales, dejando establecido que el procedimiento que contempla la ley N° 18.101 no es aplicable al caso de tales viviendas.

**Fue aprobado, en forma unánime, con la misma votación anterior.**

- - -

## **N° 2**

Modifica el artículo 2º, en cuatro aspectos.

### **Letra a)**

Enmienda el número 1, disminuyendo de una a media hectárea la superficie mínima de los predios urbanos de aptitud agrícola, ganadera o forestal, o que estén destinados a este tipo de explotación, que quedan excluidos de la aplicación de esta ley.

La Honorable Cámara la rechazó, por las mismas razones que lo hizo respecto del N° 1 de este artículo.

**Se aprobó la enmienda, también en forma unánime.**

### **Letras b), c) y d)**

La letra b) intercala un nuevo N° 3, cuyo objeto es excluir de la aplicación de las reglas sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos, a aquellas viviendas que se arrienden amobladas y alhajadas.

La letra c) adecúa la mención de los números en que se divide este inciso, como consecuencia de la incorporación del número anterior.

La letra d) agrega un inciso final, que excluye también de la aplicación de la ley a los bienes raíces urbanos cuya renta de arrendamiento sea igual o superior al equivalente a 60 unidades de fomento.

La Honorable Cámara de Diputados rechazó todas estas letras.

El rechazo de la letra c) se explica, como mera consecuencia del rechazo de la letra b).

En cambio, no se justifica la negativa hacia las otras dos propuestas, encaminadas a incorporar sendas exclusiones a la aplicación de la ley que se modifica.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia de la Cámara revisora entendió que era conveniente mantener esos bienes raíces sujetos a esta normativa, desde el momento en que se mejora la situación de los arrendadores, que son, generalmente, pequeños propietarios.

No se tuvo en cuenta que, al excluir tales inmuebles de la ley sobre arrendamientos de bienes raíces urbanos, les serían aplicables las reglas del Código Civil, que abren a la autonomía de la voluntad un campo considerablemente superior al que establece tal ley, aun considerando las enmiendas que se le introducen.

Si bien el propósito central de esta iniciativa no radica en la incorporación de las dos situaciones que se comentan a la normativa del Código Civil, la circunstancia de que, con ocasión de nuestro primer informe, hayan respaldado la idea de excluir de la ley a los bienes raíces urbanos cuya renta de arrendamiento sea igual o superior al equivalente a 60 unidades de fomento, tanto el Ministerio de Justicia como las Facultades de Derecho de las Universidades de Chile y Católica de Chile, inclina a la Comisión a estimar preferible que se reevalúe el mérito de estas disposiciones en la Comisión Mixta.

**En consecuencia, se desechó la eliminación de estas letras, por unanimidad. Votaron los Honorables Senadores señores Chadwick, Romero y Silva.**

### Nº3

Reemplaza el artículo 3º, para señalar que, en los contratos en que el plazo de arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio del arrendador solamente podrá efectuarse judicialmente.

En estos casos, el plazo de desahucio será de dos meses, contado desde la notificación de la demanda, y se aumenta en un mes por cada año completo que el arrendatario haya ocupado el inmueble, con un máximo de seis meses.

El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo mencionado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta sólo hasta el día de la restitución.

La Honorable Cámara de Diputados agregó, en el inciso primero, la posibilidad de que el desahucio pueda también efectuarse mediante notificación personal efectuada por un notario.

Consecuentemente, en el inciso segundo contempló el inicio del cómputo del plazo de desahucio desde que se efectúe la notificación, sea judicial o por medio de notario.

**Se aprobaron los cambios efectuados en el segundo trámite constitucional, por la misma unanimidad antes mencionada.**

#### **N°s 4 y 5**

No tuvieron modificaciones, excepto el cambio de numeración a 3 y 4, como consecuencia de las enmiendas precedentes.

#### **N°6**

Modifica el artículo 8º, con el solo objeto de suprimir el párrafo segundo del numeral 6), que permite la suspensión de la ejecución de la sentencia, en las causas por desahucio y restitución, mientras se encuentre pendiente la apelación.

La Honorable Cámara de Diputados sustituyó el número, que pasa a ser 5, manteniendo esa modificación en su letra g), pero, además, introduciendo otras modificaciones en el artículo 8º, todas destinadas a agilizar el procedimiento.

#### **Letra a)**

Se compone de tres numerales, que modifican el N° 1), en el cual se consignan los artículos del Código de Procedimiento Civil, referidos al juicio sumario, que no rigen en los juicios de arrendamiento sometidos a esta ley.

El N° 1° agrega, entre las disposiciones que no se aplican, el artículo 683, inciso segundo, relativo a la intervención del defensor público.

El N° 2 extiende las excepciones al juicio sumario, haciendo también inaplicables los artículos 686, 687 y 688, que someten el término probatorio a las normas de los incidentes, ordenan que una vez vencido el término probatorio el tribunal cite a oír sentencia y señalan el plazo para dictar la sentencia.

El N° 3 exceptúa también la regla contenida en el inciso segundo del artículo 683, que permite ampliar el plazo para citar a la audiencia de contestación, conforme a la tabla de emplazamiento. Esta norma es trasladada del actual número 3) del mismo artículo.

Consultado al respecto el Profesor señor Tavolari, observó que el artículo 8 de la ley N° 18.101 proclama que el procedimiento a que se debe sujetar la substanciación de los juicios relativos al contrato de arrendamiento de inmuebles, es el sumario que se consagra en el Título IX del Libro II del Código de Procedimiento Civil.

A su juicio, la primera reflexión que merece el análisis de las modificaciones que se proponen apunta a que la norma ha perdido toda vigencia y debería ser eliminada: si a algún procedimiento se asemeja el nuevo que se proyecta, es al de las querellas o interdictos posesorios del Título IV del Libro III de ese Código, título del que están tomadas varias de las normas que se adoptan. En consecuencia, habría que eliminar la referencia al procedimiento sumario y disponer, en su reemplazo, simplemente, que “ los juicios a que se refiere el artículo anterior, se regirán por las reglas siguientes:”

Letra b)

Incorpora una presunción de derecho en el N° 2), para los efectos de la notificación especial del artículo 44, en cuanto a que el domicilio del demandado es el que corresponde al inmueble arrendado.

El Profesor señor Tavolari hizo presente, en relación con esta presunción de derecho, que entiende que ella busca facilitar la forma de efectuar la notificación consagrada en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Recordó que la legislación procesal nacional tiene ya precedentes en este mismo sentido - esto es, en el de aligerar los requisitos de procedencia de la referida forma de notificación- y ellos se recogen en el art. 553 del Código de Procedimiento Civil, a propósito de los interdictos posesorios y en el artículo 588, inciso tercero, del mismo cuerpo

legal, norma ubicada dentro de los juicios especiales del contrato de arrendamiento que ese Código regula.

En esos casos, el camino escogido es prescindir de la exigencia que contiene el citado artículo 44, en orden a que se acredite que el notificado se encuentra en el lugar del juicio.

La disposición que se propone, en cambio, mantiene la necesidad de que se establezca esta circunstancia para llevar a cabo la notificación, cuestión que confiere una razonable cuota de seguridad al arrendatario demandado.

Letra c)

Sustituye el N° 3), obligando al demandante a señalar en la demanda los medios de prueba de que piensa valerse en el juicio.

El Profesor señor Tavolari reparó en que no se señala la oportunidad en que se individualizará a los testigos, por lo que sugirió agregar la frase siguiente:

"Sólo podrán declarar hasta cuatro testigos por cada parte y la nómina, con la individualización de los que el actor se proponga hacer declarar, se deberá presentar en el escrito de demanda. La nómina con los testigos del demandado, hasta antes de las 12.00 horas del día que preceda al de la audiencia."

Informó que esta modalidad se aplica en las querellas posesorias y en los juicios especiales del contrato de arrendamiento (artículos 551 No.2, 554 y 592 del Código de Procedimiento Civil)

Letra d)

Sustituye el N° 4), en el que comienza la regulación de la audiencia judicial, desarrollando la discusión, conciliación obligatoria, contestación de la demanda, reconvencción y contestación a la reconvencción, salvo que se reserve ésta para una nueva audiencia.

Letra e)

Reemplaza el N° 5), dando normas sobre la recepción de la prueba, que deberá producirse en la misma audiencia de contestación, salvo que no hubieren puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos -caso en el cual se cita de inmediato a oír sentencia- o que se

deba efectuar una nueva audiencia, dentro de los cinco días siguientes, por haber demanda reconvenional.

Letra f)

Agrega un N° 5 bis), indicando que la prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica y que la prueba testimonial no podrá ser rendirse ante un tribunal diverso de aquel que conoce la causa.

El Profesor señor Tavolari advirtió que no se establece que, concluida la recepción de la prueba, las partes serán citadas para oír sentencia, como sí acontece cuando el juez estima que no es procedente tal recepción -en el inciso segundo del nuevo numeral 5)- y como, a partir de la vigencia de la ley 18.705, se impuso en todos los procedimientos.

Letra g)

Como se anticipó, recoge el texto del Senado, en cuanto a suprimir el párrafo segundo del número 6).

Letra h)

Añade un N° 8), nuevo, disponiendo que los incidentes que se promuevan en la tramitación del proceso no suspenderán en ningún caso la resolución de la cuestión principal y se fallarán conjuntamente con ésta.

El Profesor señor Tavolari consideró que no se justifica este nuevo numeral, que persigue establecer que los incidentes se deberán tramitar conjuntamente con la cuestión principal, toda vez que esa norma está contenida en el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, uno de los escasos que sí que se hace aplicable a este procedimiento.

La Comisión, luego de evaluar los cambios descritos, compartió ampliamente su finalidad pero, sobre todo a la luz de las diversas sugerencias planteadas por el Profesor señor Tavolari, juzgó apropiado efectuar un análisis más detenido en la Comisión Mixta, del cual podría concluirse la conveniencia de sustituir el artículo 8°, en su integridad.

**Por tal motivo, desechó las enmiendas por la unanimidad de la Comisión, integrada por los Honorables Senadores señores Chadwick, Romero y Silva.**

**Nº7**

Suprime el inciso segundo del artículo 13, que permite suspender el lanzamiento en los juicios de arrendamiento y de comodato precario, en casos graves y calificados, hasta por seis meses.

En su número 6) la Honorable Cámara de Diputados, en lugar de suprimir esa regla, reduce a treinta días el plazo máximo de suspensión.

**Fue aprobada, por la votación unánime ya señalada.**

**Nº 8**

Modifica el artículo 16, rebajando de un año a tres meses el plazo que debe esperar el actor cuya demanda de desahucio o restitución sea desechada, antes de intentar nuevamente la acción.

La Honorable Cámara de Diputados fijó ese plazo en seis meses.

La Comisión consideró que el plazo podría ser muy extenso, en aquellos casos en que la demanda sea rechazada únicamente por motivos formales.

**Se rechazó, por la unanimidad de los Honorables Senadores señores Chadwick, Romero y Silva.**

---

A continuación, la Honorable Cámara de Diputados intercaló dos números nuevos.

**Nº 8**

Suprime en el artículo 17 la referencia a los jueces de subdelegación.

**Resultó acogido, en forma unánime, por los mismos señores Senadores antes mencionados.**

## N° 9

Agrega un nuevo artículo 18 bis, que indica que 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 solo efecto devolutivo, se conocerán en cuenta y tendrán preferencia para su vista y fallo.

El Profesor señor Tavolari formuló dos comentarios referidos al nuevo régimen de apelación que se propone:

a) no parece necesario, que si la apelación se concede en el solo efecto devolutivo, además, se falle en cuenta: en efecto, autorizado el cumplimiento del fallo de primera instancia, aun habiéndose deducido apelación -cuyo es el sentido de la apelación en lo devolutivo-, la agilidad que se otorga con el fallo en cuenta habrá perdido sentido y significará, simplemente, que, al no escucharse alegatos en la apelación, se debilitarán las posibilidades de defensa.

b) es necesario recordar el artículo 192 del Código de Procedimiento Civil, que otorga a las Cortes de Apelaciones la posibilidad de decretar orden de no innovar en las apelaciones concedidas en lo devolutivo. Si en el proyecto, prácticamente, se ha eliminado la facultad de suspender el lanzamiento, el legislador debe tomar una decisión sobre esta modalidad que ofrece la tramitación de la apelación y que podría terminar reviviendo la modalidad suspensiva del cumplimiento de la sentencia mientras la apelación no se falla.

Debido a la estrecha relación de este tema con el artículo 8° de la ley, cuyas modificaciones se propone rechazar para debatirlas, en forma más sistemática, en la Comisión Mixta, la Comisión se inclinó por desechar, asimismo, este numeral nuevo. Basta señalar, por ejemplo, que el actual numeral 6) del artículo 8° contempla también la concesión del recurso de apelación en el solo efecto devolutivo, respecto de la sentencia que dé lugar al desahucio, restitución o terminación del contrato.

**Se rechazó, en forma unánime, con la votación de los Honorables Senadores señores Chadwick, Romero y Silva.**

- - -

**Nºs 9 y 10**

No tuvieron modificaciones, excepto en su numeración, toda vez que pasan a ser números 10 y 11.

**Artículo 2º**

Sustituye, en el inciso segundo del decreto ley Nº 993, de 1975, sobre arrendamiento de predios rústicos, la referencia a la cabida inferior a una hectárea física por la cabida inferior a media hectárea física.

La Honorable Cámara de Diputados, como consecuencia de la supresión del Nº1 propuesto por el Senado, lo desechó.

**Se aprobó, con votación unánime de los integrantes presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Chadwick, Romero y Silva.**

**Artículo 3º**

No tuvo modificaciones, excepto su cambio de numeración. Queda como artículo 2º.

- - -

En virtud de los acuerdos anteriormente señalados, vuestra Comisión, por unanimidad, os recomienda aprobar las modificaciones introducidas por la Honorable Cámara de Diputados al proyecto de ley que se informa, con las siguientes excepciones, las cuales, por las razones señaladas en cada caso, se recomienda rechazar:

**Artículo 1º**

Número 2, salvo la letra a), que se aprueba.

Número 6, que pasa a ser número 5.

Número 8, que pasa a ser 7.

Número 9, nuevo.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 13 y 20 de enero de 2003, con la asistencia de los Honorables Senadores señores Andrés Chadwick Piñera (Presidente), Alberto Espina Otero, Rafael Moreno Rojas, Sergio Romero Pizarro y Enrique Silva Cimma.

Sala de la Comisión, a 21 de enero de 2003.

JOSE LUIS ALLIENDE LEIVA  
Secretario