

**MOCIÓN DEL HONORABLE SENADOR SEÑOR RÍOS, CON LA QUE
INICIA UN PROYECTO DE LEY QUE MODERNIZA LA NORMATIVA
REGULADORA DE LOS ARRENDAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS
(2625-07)**

Honorable Senado:

El contrato de arrendamiento de predios urbanos, entre los que se encuentran las casas habitación, está regulado por normas especiales establecidas en la ley N° 18.101, de 1982 y, en forma supletoria y en lo no previsto en dicha ley, por el Código Civil, cuerpo legal que contiene las normas relativas al contrato de arrendamiento en sus artículos 1915 y siguientes.

La ley 18.101 tiene un carácter marcadamente protector hacia el arrendatario, para quien, según dispone su artículo 19, son irrenunciables los derechos que ella establece; entre otros, amplios plazos para el desahucio y restitución del inmueble; presunción en los contratos de arrendamiento que no consten por escrito de que la renta es la que declare el arrendatario; suspensión del cumplimiento de la sentencia y del lanzamiento, etc.

Esta ley se aplica únicamente a los inmuebles ubicados dentro del radio urbano y a ciertas viviendas ubicadas fuera de él, y no es aplicable a los siguientes bienes raíces urbanos:

- a) predios de superficie superior a una hectárea, destinados a la agricultura ganadería y actividad forestal;
- b) a los inmuebles fiscales;

- c) a las viviendas amobladas que se arriendan para fines de descanso y turismo por plazos inferiores a tres meses;
- d) hoteles, residenciales y similares, y
- e) estacionamientos para vehículos.

De acuerdo a las normas excepcionales de esta ley, el arrendador sólo puede poner término a los contratos pactados mes a mes y a los de duración indefinida, mediante desahucio judicial. El plazo de desahucio es de cuatro meses, contado desde la notificación de la demanda, el que se aumenta en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble. Pero en total, el plazo no puede exceder de doce meses, y el arrendatario desahuciado puede restituir el bien raíz antes de expirar el plazo, debiendo en este caso pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución. En caso de contratos de plazo fijo que no superior a un año, el arrendatario tiene derecho a un plazo de cuatro meses, contado desde la notificación de la demanda.

Las normas sobre competencia y procedimiento de la ley 18.101, se aplican a todos los casos regidos por sus disposiciones, no siendo aplicables a ellos las normas sobre juicios especiales del contrato de arrendamiento contenidas en los artículos 588 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. Las normas de procedimiento de la ley 18.101 se aplican a la generalidad de juicios derivados del contrato de arrendamiento que recaen sobre inmuebles regidos por ella.

A estos juicios le es aplicable el procedimiento sumario, con ciertas modificaciones (para la notificación de la demanda no se exige que el demandado esté en el lugar del juicio; no procede aumento del término de emplazamiento y el comparendo debe realizarse al quinto día de la notificación, cualquiera sea el lugar en que se encuentre el demandado notificado; el comparendo es de discusión y no de

prueba, al igual que en el procedimiento sumario, pero obligatoriamente el juez debe llamar a las partes a conciliación; no hay sustitución de procedimiento y no procede el cumplimiento provisorio de la demanda en rebeldía del demandado, etc.)

Se caracterizan además porque el tribunal goza de amplias facultades para dictar medidas para mejor resolver, pudiendo, de oficio o a petición de parte, solicitar cualquier medio probatorio y, también, porque aprecia la prueba en conciencia, sin sujetarse a las reglas de valoración de la prueba.

Además de los plazos obligatorios de desahucio y de restitución que se establecen en beneficio del arrendatario, en caso de apelación, en estos juicios el tribunal superior puede decretar, a petición de parte, la suspensión del cumplimiento de la sentencia indefinidamente mientras se encuentre pendiente la apelación, y luego, el juez de la causa, una vez decretado el lanzamiento, puede suspenderlo por seis meses.

Por otra parte, si se declara sin lugar el desahucio o la restitución, el arrendador no puede intentarlos nuevamente sino transcurrido un año desde que haya quedado ejecutoriada la sentencia de rechazo, a menos que se funde en hechos acaecidos con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda.

Estas normas proteccionistas de la ley 18.101 han perdido vigencia con el transcurso de los años 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 discriminatorio para los arrendadores.

El abuso generalizado de estas normas, que es de público conocimiento, ha ido consagrando una normativa que se ha transformado en opresiva y abusiva para

los arrendadores, la gran mayoría de los cuales no tienen más bienes que una o dos propiedades que arriendan o bien, por exigencias de trabajo, se ven en la necesidad de dar en arrendamiento su única propiedad, viéndose luego privados por largo tiempo, incluso años, del goce de ella, al no poder recuperarla.

A ello se suma que rara vez les es posible obtener una justa indemnización por los daños ocasionados a su propiedad y muchas veces se enfrentan a una verdadera fuga del arrendatario, quien deja el inmueble deteriorado y sin pagar las rentas, ya que no siempre es posible controlar la exigencia del salvoconducto que establece el DFL 216, de 1931.

Otras veces resulta de tal manera imposible de soportar la espera de años para recuperar la casa familiar, mientras continúa deteriorándose y no se recibe renta alguna por ella, que los arrendadores optan por resignarse a renunciar a todos sus derechos con tal de recuperarla, lo que resulta a todas luces injusto.

Como hemos señalado, estas situaciones se han transformado en un hecho público y notorio que hace innecesaria una mayor descripción o aporte de antecedentes. Se han generalizado de tal manera, que hoy no hay quien no conozca un caso dramático que ha afectado a un pariente, a un amigo o a un conocido, incluso al punto de haber visto cómo modestos propietarios han terminado transformándose en allegados ante la imposibilidad de recuperar su casa.

Esta situación exige una respuesta de los Poderes Públicos, cuyo principal deber es propender al bien común, contra el que ella atenta. Por ello, creo que es nuestro deber iniciar un debate sobre el tema, a fin de encontrar el remedio justo.

Por nuestra parte, estimamos que esta necesaria rectificación debe iniciarse al menos con un número limitado de reformas, que son las que proponemos a continuación.

En primer término, no parece justificada la aplicación de las normas protectoras de la ley 18.101 indiscriminadamente a toda clase de viviendas, siendo razonable dejar entregada a las normas generales de contratación aquellas que, por sus características o -por su renta, indican que tal protección no sólo no resulta necesaria, sino muchas veces contraproducente y gravosa para arrendadores y arrendatarios.

Por ello, en el inciso segundo del artículo primero, que hace aplicable las normas de esta ley a las viviendas situadas fuera del radio urbano cuando la superficie del terreno excede de una hectárea, se estima más conveniente establecer dicho límite en media hectárea, atendiendo a que en la actualidad el límite de superficie que corrientemente tienen las viviendas de esta clase es de 5.000 m². Asimismo, por la razón anotada, en el Artículo 20, se propone también modificar dicho límite, a los predios agrícolas situados en el radio urbano. También se propone excluir de la aplicación de las normas especiales de esta ley a las viviendas que se arrienden amobladas y alhajadas y aquellas en que la renta sea superior a 60 UF.

De la forma indicada, de aprobarse la iniciativa, dejarían de estar regidos por las normas especiales de la ley 18.101 los contratos de arrendamiento de viviendas situadas fuera del radio urbano, cuyos sitios excedan media hectárea; los relativos a predios agrícolas urbanos mayores de media hectárea; los que recaigan sobre viviendas amobladas y alhajadas, y los relativos al arrendamiento de bienes raíces cuya renta mensual sea igual o superior al equivalente de 60 unidades tributarlas mensuales.

En lo tocante a las normas sobre desahucio, se propone perfeccionar la redacción del inciso primero del artículo 30, a fin de que quede más claro que a los contratos pactados mes a mes y de plazo indefinido el arrendador no sólo puede ponerles término por desahucio judicial, de acuerdo a las normas que allí se expresan, sino también por otras causas legales, como el no pago de la renta, la negligencia grave del arrendatario en la mantención de la casa, etc.

Al mismo tiempo, se propone reducir los plazos de desahucio, los que actualmente resultan excesivos ya que, sumados a la demora en los juicios respectivos y las extensiones judiciales, muchas veces privan al arrendador por tiempo demasiado prolongado, incluso años, del legítimo goce de su propiedad, a lo que se añaden las molestias y gastos propios del juicio, sin que ello resulte justificable. De esta forma se fija el plazo de desahucio en dos meses, contado desde la notificación de la demanda, el que se aumenta en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope de seis meses.

En el caso de los contratos de plazo fijo menor de un año, se rebaja a dos meses, el plazo de restitución del inmueble fijado actualmente en cuatro meses, plazo que, en la práctica, se excede con creces.

Por las razones anotadas se propone también suprimir la facultad que el párrafo segundo del numeral 6), del artículo 8º, otorga al tribunal de alzada para decretar, en cuenta, la suspensión del cumplimiento de la sentencia de desahucio o restitución, mientras se encuentre pendiente la apelación, recurso que, como es sabido, puede tardar largos períodos en resolverse. Creemos que esta excepción no se justifica, aún más existiendo la posibilidad de solicitar orden de no innovar, en conformidad al artículo 192 del Código de Procedimiento Civil.

Asimismo, debido a la discrecionalidad que envuelve, se elimina el inciso segundo del artículo 13º, que permite al juez suspender el lanzamiento hasta por seis meses, lo que en la práctica se presta a abusos de todo tipo que, sumados a los largos plazos de desahucio, la suspensión de la ejecución de la sentencia, la demora en resolverse de los recursos judiciales, etc., hacen que pueda tardarse años en recuperar una propiedad arrendada.

En este mismo propósito se modifica el artículo 16, que impide al arrendador que ha perdido por cualquier causa un juicio de desahucio o restitución, intentar recuperar nuevamente su bien raíz sino después de un año, a menos que se funde en hechos nuevos. Este plazo excesivo y que carece de justificación real se propone rebajar a tres meses.

Finalmente, se agregan dos nuevas normas con el objeto hacer efectivo el ejercicio del derecho que el artículo 1942 del Código Civil confiere al arrendador para seguridad del pago de la renta y de las indemnizaciones a que tiene derecho, facultándolo para retener todos los objetos con que el arrendatario haya amoblado y guarnecido el inmueble, presumiendo que le pertenecen todos ellos a menos de prueba contraria.

Las primera, signada como Artículo 23 bis, hace expresamente aplicable a los contratos de arrendamiento regidos por esta ley lo dispuesto en el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil, que dispone que si el arrendatario pretende burlar el derecho de retención que concede el artículo 1942 del Código Civil, extrayendo los objetos a que dicho artículo se refiere, podrá el arrendador solicitar el auxilio de cualquier funcionario de policía para impedir que se saquen esos objetos de la propiedad arrendada, con la salvedad de que el plazo de dos días que dicha disposición establece para el auxilio policial, se amplía a 15 días, extendiéndose

cuando una vez que el arrendador le exhibe copia autorizada de la orden de retención expedida por el tribunal competente.

La segunda de ellas, Artículo 23 ter, es una norma de carácter penal, que describe y sanciona un nuevo delito que cometerá el arrendatario que defraudare al arrendador, abandonando el inmueble arrendado o extrayendo los objetos a que se refiere el artículo 1942 del Código Civil, sin su autorización o la del juez, en subsidio, sin haber pagado o afianzado la rentas de arrendamiento o las indemnizaciones adeudadas al arrendador en conformidad a la ley, sancionándolo, de acuerdo a las reglas generales, con la pena de presidio menor en su grado mínimo. Ello, sin perjuicio de las sanciones que correspondan en lo relativo a la exigencia del salvoconducto, regulada por el Decreto con Fuerza de Ley N° 216, de 1931 y el decreto supremo N° 382, de 1988, del Ministerio de Defensa Nacional.

Por último, y en concordancia con las nuevas normas recién descritas, se modifica el artículo 24, a fin de sancionar con multa de una a 60 unidades de fomento, al arrendador que injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus muebles.

Por las razones expresadas, tengo el honor de someter a la consideración de; Honorable Congreso Nacional, el siguiente

Proyecto de Ley

Artículo único.- Modifícase la ley N° 18.101, que regula el contrato de arrendamiento de predios urbanos, de la siguiente manera:

1.- En el inciso segundo del artículo primero, sustituyese la expresión "una hectárea", por "media hectárea".

2.- Modifícase del Artículo 20 de la siguiente manera:

a) En el N°1, del inciso primero, reemplazase la frase "cabida superior a una hectárea" por "cabida superior a una media hectárea";

b) Reemplázase el N°3, del inciso primero, por el siguiente, pasando los actuales

numerales 3, 4 y 5 a ser 4, 5 y 6, respectivamente:

"3.- Viviendas que se arrienden amobladas y alhajadas;"

c) En el inciso segundo, sustituyese la frase 'los contratos a que se refieren los números 3 y 5 de este artículo', por 'los contratos a que se refieren los Nos. 3, 4 y 6 de este artículo"

d) Agrégase el siguiente inciso final,,

"Tampoco serán aplicables las disposiciones de la presente ley a los contratos de arrendamiento de bienes raíces cuya renta mensual sea igual o superior al equivalente de 60 UF.

3.- Reemplázase el artículo 3º, por el siguiente:

"Artículo 3°. 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 arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente.

En los casos a que se refiere el inciso anterior, el plazo de desahucio será de dos meses, contado desde la notificación de la demanda, y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble. Pero dicho plazo más el aumento no podrá exceder, en total, 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."

.4.- En el inciso primero de artículo 40, reemplázase las expresiones "cuatro meses", por "dos meses".

5.- Suprímese el párrafo segundo del numeral 6), del artículo 80.

6.- Elimínase el inciso segundo del artículo 130.

7.- En el artículo 16, reemplázase la expresión "un año", por 'tres meses'.

8.- Intercálase, a continuación del artículo 23, los siguientes artículos nuevos:

"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.

"Artículo 23 ter.- Sin perjuicio de las sanciones que correspondan en lo relativo a la exigencia del salvoconducto regulado por el Decreto con Fuerza de Ley N° 216, de 1931 y el decreto supremo N° 382, de 1988, del Ministerio de Defensa Nacional, el arrendatario que defraudare al arrendador abandonando el inmueble arrendado o extrayendo los objetos a que se refiere el artículo 1942 del Código Civil, sin su autorización o la del juez, en subsidio, no habiendo pagado o afianzado las rentas de arrendamiento o las indemnizaciones adeudadas al arrendador en conformidad a la ley será sancionado de acuerdo a las regias generales con la pena de presidio menor en su grado mínimo.

9.- Modificase el artículo 24 de la siguiente manera:

Reemplázase al final de numeral 1) la conjunción "y" y l coma (,) que le precede, por un punto y coma (;);

b) Sustitúyese el punto final del numeral 2) por la conjunción "y", precedida de una coma (,), y

c) Intercálase ele siguiente número nuevo:

"3) El arrendador que injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus muebles, a que se refiere el artículo anterior."

MARIO RÍOS SANTANDER
SENADOR