

INFORME DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la ley N° 18.101 y el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establecer un procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento en los juicios que indica.

BOLETÍN N° 12.809-07

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento tiene el honor de informar, en general y en particular, acerca del proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado en Moción de los Honorables Diputados señora Núñez, y señores Fuenzalida Figueroa y Walker, y para cuyo despacho se ha hecho presente calificación de urgencia en el carácter de “discusión inmediata”.

Se dio cuenta de esta iniciativa en la Sala del Senado en sesión de 2 de marzo de 2021, disponiéndose su estudio por la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento.

- - -

No obstante tratarse de una iniciativa con discusión inmediata, la Comisión discutió este asunto sólo en general y acordó proponer a la Honorable Sala proceder del mismo modo, con la finalidad de darle oportunidad a los Parlamentarios que así lo estimaren para formular las indicaciones que fueren del caso.

- - -

Participó en sesiones presenciales y telemáticas que la Comisión dedicó al análisis de este asunto, además de sus miembros, el Honorable Diputado señor Fuenzalida.

Concurrieron, también, los siguientes personeros:

- El Subsecretario de Justicia, señor Sebastián Valenzuela; la Jefa de la Dirección Jurídica, señora Mónica Naranjo; el Jefe

de Asesores, señor Juan Ignacio Gómez, y el asesor legislativo del Ministerio del Interior, señor Diego Conejeros.

- El académico de la Universidad de Chile, señor Cristián Maturana.

- El abogado señor Hugo Botto.

- Los asesores parlamentarios señoras Alejandra Leiva y Melisa Mallega y señores Patricio Cuevas, Roberto Godoy y Benjamín Lagos.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

Establecer un procedimiento expedito y de mayor celeridad para que el arrendador pueda, en los supuestos y con los requisitos que el proyecto establece, recuperar el bien raíz arrendado, y obtener el pago de las sumas que se le adeudan por concepto del contrato de arrendamiento.

- - -

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

El inciso segundo del artículo 18-K, contenido en el numeral 3 del artículo 1, es norma orgánica constitucional conforme a lo dispuesto en los artículos 66, inciso segundo, y 77, inciso primero, de la Constitución Política de la República, por lo que para su aprobación requiere del voto conforme de los cuatro séptimos de los Senadores en ejercicio.

- - -

ANTECEDENTES

I. Normativos.

- Código de Procedimiento Civil.

- Código Civil.

- Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.

II. De hecho.

1) Moción.

Los autores de la Moción señalan que el arrendamiento de bienes raíces acarrea un problema muchas veces invisibilizado, a saber, el de las personas que no cumplen con la obligación de pagar a tiempo el precio por la utilización de un bien inmueble, o que lo utilizan para fines distintos del estipulado o que ocupan la propiedad sin título alguno. A lo anterior, acotan, se suma que el proceso judicial pone a disposición de quienes están sufriendo estos abusos en su propiedad una tramitación engorrosa, que en promedio tarda siete meses en decretar el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública. Por otra parte, arguyen, mientras tratándose de arrendatarios morosos se han creado plataformas virtuales que son un verdadero DICOM, donde se entrega información complementaria para conocer el comportamiento de pago de los arrendatarios de propiedades e identificar a quienes han sido condenados judicialmente por no pago, en el caso de personas que hacen ocupación de una cosa ajena no existe otra alternativa más que recurrir a instancias judiciales.

Comentan sus autores que, según la Corte Suprema, en circunstancias que al año se presentan más de quince mil juicios de arrendamiento, de cada cuatro demandas sólo una se judicializa. Además, cerca de 60.000 familias dueñas de uno o más inmuebles se ven afectadas económicamente por arrendatarios que no cumplen sus obligaciones contractuales. En ese marco, explican, cuando este tipo de situaciones debería ser objeto de una tramitación rápida, la duración de estos procedimientos es de, por lo menos, siete u ocho meses hasta la consideración del lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, si fuere pertinente.

La Moción destaca que la ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, se creó para proteger a la parte más débil en la relación contractual, esto es, el arrendatario. Sin embargo, esta relación contractual ha ido mutando con el tiempo: hoy quien se encuentra en desventaja, por lo argüido, es el arrendador.

Es por tales razones, concluyen los autores, que se propone una modificación legislativa destinada a establecer una medida precautoria en favor del dueño y arrendador para el lanzamiento provisorio de aquel arrendatario que demuestra un comportamiento irresponsable en el pago o en el cuidado del inmueble.

2) Estructura y contenido del proyecto.

La iniciativa que ha ocupado a la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, y que fuera acordado en primer trámite constitucional por la Honorable Cámara de Diputados, consta de dos artículos. El primero de ellos contiene cuatro numerales que modifican la ley N° 18.101, como se reseña:

- Incorpora en el artículo 8 un numeral 7 bis, nuevo, que en materia de competencia y procedimiento dispone la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento del arrendatario demandado. Esta medida precautoria procederá en aquellos casos en que el arrendador demandare la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien arrendado, por haberse destruido parcialmente o haber quedado inutilizado para su uso como consecuencia de la acción u omisión del arrendatario en su cuidado.

Para acceder a la restitución anticipada del bien arrendado, el juez podrá exigir caución al demandante con cargo a la cual se indemnizará al arrendatario demandado de los perjuicios sufridos con el lanzamiento.

- Deroga el artículo 10 que regula la terminación del arrendamiento por falta de pago de la renta, donde se establece que la segunda de las reconveniones se practicará en la audiencia de contestación de la demanda. Asimismo, dispone la facultad de ejercer conjuntamente con dicha acción las de pago de consumo de luz, energía eléctrica, gas, agua potable y de riego; gastos por servicios comunes, y otras prestaciones análogas.

- Incorpora un Título III bis, nuevo, que contiene los siguientes artículos:

i) Artículo 18-A, prescribe que los requisitos que debe cumplir la demanda monitoria de cobro de rentas de arrendamiento y restitución consecencial del inmueble arrendado. Esto son, la individualización del arrendador y el arrendatario; la individualización del inmueble y de las rentas de arrendamiento, las cuentas por gastos comunes y de consumo adeudadas, y la solicitud de que se requiera al deudor para que, dentro del plazo de diez días corridos, pague las rentas y las cuentas de gastos comunes y de consumo adeudadas.

ii) Artículo 18-B, dispone el plazo (no superior a diez días) para subsanar los defectos de que pudiese adolecer la demanda. Si el tribunal estimare que la demanda no puede ser admitida a tramitación lo declara de plano y no procederá recurso alguno en contra de esta resolución.

La declaración de inadmisibilidad no obstará a que el acreedor demande la misma obligación en el procedimiento declarativo previsto en esta ley.

Además, en el procedimiento monitorio no procederá el ejercicio conjunto de la acción de cobro de rentas de arrendamiento y de las acciones de desahucio y restitución que tengan un fundamento distinto del no pago de las rentas de arrendamiento y de las cuentas adeudadas por gastos comunes y de consumo del inmueble arrendado.

iii) Artículo 18-C, establece que, si el juez estima que la demanda monitoria cumple con todos los requisitos legales, acogerá la demanda y ordenará que se requiera de pago al deudor para que, en el plazo de diez días corridos, cumpla con su obligación, más los intereses y costas. En el evento de que el deudor no pague, o no comparezca o no formule oposición, se le tendrá por condenado al pago de la obligación reclamada y se dispondrá su lanzamiento y el de los otros ocupantes del inmueble en un plazo no superior a diez días, contado desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria.

iv) Artículo 18-D, dispone que la demanda monitoria y la resolución que sobre ella recaiga podrán notificarse de acuerdo con las reglas de los interdictos (artículo 553 del Código Civil), que hace aplicable las normas del Título VI, Libro I, Código de Procedimiento Civil. A su vez, en el caso del artículo 44, del mismo cuerpo legal, se aplicará lo dispuesto en el inciso segundo, esto es, entregando copia a cualquier persona adulta que se encuentre en la morada o en el lugar donde la persona que se va a notificar ejercer su industria, profesión o empleo.

En el mismo sentido, se tendrá por formulado el primer requerimiento de pago una vez practicada la notificación. El segundo requerimiento se entenderá efectuado transcurridos cinco días desde la notificación de la demanda. Se entenderá que ambos requerimientos se han verificado por el solo ministerio de la ley.

v) Artículo 18-E, prescribe que el procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento terminará si, antes del vencimiento del plazo previsto para la oposición, el deudor procediere al pago requerido dando satisfacción total a la deuda, incluidos intereses y costas. Si el pago fuere parcial, se seguirá adelante el procedimiento monitorio por la parte de la deuda no solucionada.

vi) Artículo 18-F, establece que, dentro del plazo legal, el deudor requerido podrá formular, por escrito, oposición a la demanda monitoria. En caso de presentarse demanda monitoria en contra de más de un deudor por una misma deuda, el plazo para formular la oposición será común y correrá hasta el vencimiento del plazo de mayor extensión que

tuviere alguno de los deudores de conformidad con la fecha de su notificación.

El juez podrá desestimar la oposición y seguir adelante con el procedimiento monitorio como si ella no se hubiere verificado cuando las alegaciones o excepciones deducidas por el demandado, o los medios de prueba señalados, carecieren de fundamento plausible; o cuando los antecedentes no fueren señalados en la oposición a la demanda.

vii) Artículo 18-G, dispone que, si el deudor opusiere únicamente alguna excepción dilatoria (artículo 303 del Código de Procedimiento Civil), se conferirá traslado de ella al demandante y se tramitará como incidente, que se deberá resolver dentro de tercero día de concluida dicha tramitación. En caso de ser acogida alguna de las excepciones dilatorias opuestas, el tribunal ordenará subsanar los defectos si es posible. Si la excepción acogida no admite ser subsanada, se pondrá término al procedimiento monitorio. A su vez, Rechazadas las excepciones, se le tendrá por condenado al pago de la obligación, el procedimiento continuará como si no se hubiese formulado la oposición.

viii) Artículo 18-H, prescribe que formulada oposición fundada en otras excepciones, el tribunal declarará terminado el procedimiento monitorio. Con todo, la oposición del demandado configurará y delimitará necesariamente el objeto del juicio declarativo posterior de arrendamiento que decidiere iniciar el demandante, y no podrán discutirse en él cuestiones diversas de la existencia de la obligación y de las alegaciones y excepciones planteadas por el deudor en el procedimiento monitorio.

ix) Artículo 18-I, establece que en los procedimientos monitorios sólo procederá la condena en costas prevista en el artículo 18-C (evento de que el deudor no pague, o no comparezca o no formule oposición).

x) Artículo 18-J, dispone que en el procedimiento monitorio sólo será apelable, en el solo efecto devolutivo, la resolución que se pronuncie respecto de la oposición del deudor.

xi) Artículo 18-K, prescribe que las normas de este Título serán aplicables, en lo pertinente, a las acciones de comodato precario que persigan la restitución del inmueble y a la acción de precario establecido en el artículo 2.195 del Código Civil.

Dichas normas no serán aplicables bajo la vigencia de algunos de los estados de excepción constitucional establecidos en los artículos 39, 40 y 41 de la Constitución Política de la República.

- Sustituye el artículo 20, disponiendo que, en los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que consten por escrito, las firmas de los contratantes serán autorizadas por un notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato. Estos contratos autorizados ante notario constituirán un antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria conforme a lo previsto en el artículo 18-A. Asimismo, cuando los contratos no consten por escrito, se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario.

Además, se suprime el numeral 6° del inciso segundo del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, excluyendo del procedimiento sumario al comodato precario.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL

Al comenzar el estudio de este proyecto de ley, hizo uso de la palabra el **Honorable Diputado señor Fuenzalida**, quien, en calidad de autor de esta Moción y con la finalidad de explicarla, señaló que se trata de un proyecto que nació de la ciudadanía, y responde a la circunstancia de que actualmente cuando existe incumplimiento de un contrato de arrendamiento de inmueble, la tramitación del proceso judicial para recuperarlo tarda un año o incluso más. En este escenario, acotó, mediante esta iniciativa se pretende establecer un sistema expedito, en que el juez constate un presupuesto básico, que es el incumplimiento del pago de la renta por parte del arrendatario, para consagrar, de esta forma, un proceso monitorio similar al regulado en materia penal, en virtud del cual el arrendador, que requiere de pago al arrendatario, pueda recuperar la propiedad en caso que este último salde las rentas insolutas. Luego de comentar acerca de la activa participación del Profesor de Derecho Procesal Civil señor Cristián Maturana en la estructuración de esta Moción e instar por la conveniencia de escuchar sus planteamientos para ilustrarse en la materia, señaló que si bien existen casos en que la obligación de pagar el precio sí se cumple, en la práctica pueden surgir otros problemas que justifican la restitución del bien al arrendador. Por este motivo y para evitar que se produzca un daño del inmueble, el proyecto también contempla la posibilidad de recuperar el bien si se acredita que se está destruyendo. En este supuesto, el proceso no podría ser monitorio sino declarativo, considerando que debe acreditarse la verificación del supuesto que justifica la medida.

En ese marco, el señor Diputado sintetizó los dos aspectos que fundamentan el proyecto: en primer lugar, establecer una solución expedita a aquellos arrendadores de bienes inmuebles a quienes les adeudan el pago de renta; en segundo término, permitir que se solicite la

restitución del bien durante la tramitación del juicio si hay riesgo de que se destruya. Además, el proyecto contempla una norma imperativa para los notarios: al celebrarse un contrato de arrendamiento estos ministros de fe sólo cotejan las firmas de los contratantes, por lo cual basta la verificación de la identidad de la persona que firma. El proyecto dispone que el notario deberá solicitar antecedentes que acrediten que quien se presenta como arrendador sea dueño de la propiedad.

Al finalizar su intervención, el señor Diputado abogó por incluir en la iniciativa normas relativas a la situación de quienes ocupan un inmueble y cuya identidad se desconoce (denominados “okupas”). Sobre el particular, estuvo por acoger una normativa similar a la que rige en España, que admite la posibilidad de tramitar demandas innominadas, es decir, sin especificar la identidad del demandado.

El señor Subsecretario de Justicia destacó la importancia de esta iniciativa, en cuanto busca consagrar un acceso oportuno a la justicia y dar solución a un problema social que se ha agravado con ocasión de la pandemia. Se trata de una situación que afecta a personas naturales cuya principal o única renta está representada por el arrendamiento de un bien raíz. De allí que el proyecto aborde dos cuestiones distintas, a saber: por una parte, el caso en que se daña el bien raíz arrendado, supuesto en el que resulta necesario que el demandante aporte antecedentes que justifiquen la solicitud de la medida precautoria de restitución del inmueble (y que además requiere el otorgamiento de una caución por parte del demandante); por otra, la hipótesis en que no habiéndose pagado la renta se hace necesario un procedimiento judicial expedito y con reglas procesales diversas a las vigentes.

Refiriéndose al contenido normativo del proyecto de ley, el personero destacó las siguientes consideraciones:

a) Sobre la derogación de artículo 10 de ley N° 18.101: al respecto, estuvo por no suprimir la norma, porque permite realizar una segunda reconvención de pago en la audiencia de contestación de la demanda. El precepto legal citado permite deducir conjuntamente la demanda de cobro de rentas insolutas y la de pago de consumo de luz, energía eléctrica, gas, agua potable y riego, gastos por servicios comunes, y otras prestaciones análogas que se adeuden.

b) En lo tocante al procedimiento monitorio: fue partidario de aludir a los subarrendatarios, considerando que actualmente la ley señala que deben ser emplazados en la demanda. El proyecto establece que si el deudor no contesta será condenado y, en consecuencia, se producirá el lanzamiento, en circunstancias que el arrendador podría haber autorizado el subarrendamiento. Además, para ser coherente con la actual regulación civil, sería prudente considerar el emplazamiento del

subarrendatario, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11 de la ley N° 18.101.

c) Necesidad de precisar cuál es el término para presentar oposición a la demanda y desde qué momento se computa, con el objeto de aclarar lo dispuesto en los artículos 18-C y 18-D del proyecto. La redacción actual de ambas normas puede producir confusiones.

d) El requerimiento de pago al arrendatario se debería realizar efectivamente, debido a que la ley señala que los dos requerimientos se entienden verificados por el solo ministerio de la ley, lo que podría acarrear que posteriormente se presenten reclamaciones alegando indefensión. Así, se podría practicar la notificación por cédula y, de este modo, respetar la idea de un proceso expedito.

e) Si se demanda a dos o más personas, supuesto contemplado en el proyecto de ley, la oposición de uno de los demandados debería conllevar la terminación del procedimiento monitorio y el aumento del plazo de emplazamiento.

f) Sobre la norma que regula la intervención de un notario que autoriza el contrato, el proyecto modifica el actual artículo 20 de la ley N° 18.101 agregando que si el contrato consta por escrito el notario deberá solicitar los títulos de los inmuebles al arrendador. Si bien esta exigencia pretende otorgar mayor seguridad jurídica, se puede generar un efecto adverso, porque los contratos de arrendamiento son consensuales y, si bien esto se mantiene, se podría desincentivar la contratación. Incluso, implicaría una especie de estudio de títulos de la propiedad, lo que haría más engorroso el trámite. En la práctica, podrían aumentar los contratos consensuales y disminuir los procedimientos monitorios.

g) En lo relativo al fenómeno de los “okupas”, exhortó por analizar detenidamente el modo en que debería regularse, en el entendido que el proyecto contempla un procedimiento monitorio que resulta aplicable a las acciones de comodato precario y de precario del Código Civil. El personero manifestó su preocupación en este punto, porque se trata de normas aplicables al procedimiento monitorio de arrendamiento de predios urbanos, no obstante que también puede producirse respecto de predios rurales. En este sentido, dijo, la regulación de las ocupaciones ilegales podría configurarse de forma más amplia a ambos casos.

El Honorable Senador señor Galilea solicitó aclarar cuál sería la solución que se propone para abordar el problema de las ocupaciones ilegales, y especificar si actualmente el Código de Procedimiento Civil permite demandar a una persona cuya identidad se desconoce.

El **Subsecretario de Justicia** explicó que se propone abordar este punto mediante una medida innovadora incorporada en el Código de Procedimiento Civil, mediante un artículo 299 bis, que permita solicitar la restitución del bien requiriendo que el demandante rinda caución.

La **Jefa de la División Jurídica señora Naranjo** puntualizó que, en la hipótesis planteada, se podrían aplicar las reglas generales del Código de Procedimiento Civil y ,en esos casos, notificar mediante avisos.

El **Honorable Diputado señor Fuenzalida** agregó que, en su opinión, correspondería aplicar esta nueva regulación sólo a aquellos casos en que se trate de arrendamiento de predios urbanos y no rústicos. En este último supuesto, advirtió, los conflictos relacionados a ocupaciones ilegales se originan en otras causas y manifiestan una naturaleza más bien política.

En lo que atañe a la norma relacionada a los notarios, explicó que el proyecto no pretende modificar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, esto es, su carácter consensual. La exigencia de que el notario corrobore que el arrendador es el dueño del inmueble no impone a todos los contratantes la realización de esta solemnidad, pero en aquellos casos en que éstos decidan concurrir a la notaria se verificaría esta exigencia.

El **Honorable Senador señor Araya** propuso escuchar a profesores de Derecho Civil y de Derecho Procesal Civil, antes de votar esta iniciativa legal, para conocer las implicancias que puede generar.

El **Honorable Senador señor Huenchumilla**, concordando con dicha propuesta para estudiar en detalle los puntos expuestos por el señor Subsecretario de Justicia, manifestó su conformidad con la idea de legislar en la materia.

La **Honorable Senadora señora Ebensperger**, partidaria de legislar en esta materia, consideró que el proyecto de ley se debería votar en general y, antes de proceder al estudio de las indicaciones, escuchar a los académicos que se estimare.

El **Honorable Senador señor Insulza**, persuadido del impacto social que tendría la iniciativa, consideró pertinente, antes de votarlo en general, estudiarlo en profundidad y escuchar a especialistas.

Con motivo de su exposición, el **académico señor Cristián Maturana** recordó que este proyecto de ley se originó con la finalidad de proteger a los arrendadores de bienes inmuebles frente al

retardo en el pago de las rentas y ante la demora de su restitución. Éste, dijo, es un problema que se ha agravado como resultado de la emergencia sanitaria, y podría agravarse aún más por las razones que siguen:

1) Como es de conocimiento público, el actual número de jueces es insuficiente, por lo que son inviables las audiencias presenciales. Esta situación motivó la dictación de una ley que dispuso la suspensión de los procedimientos probatorios, promulgada durante la emergencia sanitaria.

2) En circunstancias que los procedimientos relativos al contrato de arrendamiento son escritos y dispersos, la normativa vigente tornan prácticamente imposible obtener la restitución del bien arrendado en un plazo inferior a un año. Ello implica, en los hechos, una denegación de justicia para los arrendadores.

3) Es previsible que el proyecto de reforma procesal civil no se va a materializar en el corto, ni en el mediano plazo. En consecuencia, pretender una solución a través de esta reforma no sería realista.

4) Para obtener soluciones efectivas en estos procesos, se requiere implementar la mediación. Sobre este particular, acotó, el Ejecutivo se comprometió a presentar un proyecto de ley junto a la reforma procesal civil destinado a establecer medidas alternativas en aras de la eficiencia en la resolución de conflictos.

En dicho escenario, arguyó el profesional, surgió la interrogante acerca de qué solución podía establecerse para el problema que afecta a los arrendadores que no implicara la participación prolongada de jueces, y que además fuera un procedimiento validado por el ordenamiento jurídico y aplicable a asuntos de menor complejidad y susceptible de adaptarse a reformas legales ya aprobadas. En ese orden, prosiguió, la iniciativa en estudio si bien no representa una mayor innovación respecto al contenido de la reforma procesal civil, abre una alternativa a los procedimientos escritos para dar pronta solución a la dificultad planteada. Por otra parte, es una propuesta acotada, pues sólo alude a los supuestos de la ley N°18.101, esto es, a los arrendamientos de bienes urbanos, no a los inmuebles rurales, y tampoco se aplica a todos los procedimientos regulados en esta ley sino únicamente a las reconversiones de pago, excluyéndose los procedimientos más complejos (como, por ejemplo, los de desahucio).

Según comentara, se ha generado una alta expectativa a propósito de este tema: en general las personas buscan asegurar el monto de su jubilación mediante las rentas obtenidas fruto del arrendamiento de sus bienes inmuebles. Esta situación fue reconocida por el

Gobierno cuando otorgó un subsidio para el arrendamiento, lo que constituyó una ayuda para que las personas mantuvieran este ingreso.

En nuestro ordenamiento jurídico, explicó, el procedimiento monitorio se aplica en aquellos asuntos que se consideran más invasivos para las personas, como en materias procesal penal (cobro de multas) y laboral. Lo dicho demuestra que es un mecanismo validado en nuestra legislación, al igual que en el derecho comparado latinoamericano (es el caso también de la Ley de Enjuiciamiento Civil española del año 2000). Sin perjuicio de discutir posteriormente aspectos específicos del articulado del proyecto, si se piensa en la situación actual de los tribunales de justicia y en las consecuencias de la emergencia sanitaria, puede afirmarse que esta iniciativa ofrece una pronta respuesta a las personas afectadas por el no pago de las rentas: por el contrario, si se mantiene la idea de realizar audiencias la normativa se tornará programática y no dará respuesta al problema.

Al finalizar, el académico reiteró que un procedimiento monitorio limitado representa una buena medida para tutelar los derechos de los arrendadores.

A continuación, hizo uso de la palabra el **académico señor Hugo Botto**, quien, luego de coincidir en general con los planteamientos del anterior expositor, destacó la necesidad y urgencia de legislar en esta materia, no obstante las enmiendas que habrá que introducir con motivo de su discusión en particular. Atendido que su objetivo es establecer un procedimiento para obtener la restitución adelantada de bienes arrendados o entregados en virtud de un comodato precario, su regulación permitirá dictar lo que se conoce como “sentencia anticipada”, figura que resulta controversial en la doctrina porque satisface la pretensión del actor sin que sea necesaria la tramitación previa de un procedimiento. Lo medular, en cumplimiento de la garantía del debido proceso, es que esta figura no lesione derechos fundamentales. En ese marco, si bien debe respetarse el derecho a un pronto acceso a la justicia del arrendador, también debe resguardarse el derecho a defensa del arrendatario.

En tal sentido, el docente reflexionó acerca de la pertinencia de anticipar la pretensión del demandante a través del lanzamiento del arrendatario, y si en los términos señalados en el proyecto se cumple el estándar constitucional requerido. Resolver esta interrogante, añadió, exige analizar si la normativa propuesta vulnera el derecho al debido proceso, esto es, si se afecta el derecho de defensa, la bilateralidad de la audiencia, el debido emplazamiento, el derecho a rendir prueba y el de presentar recursos procesales. Sus comentarios, arguyó, buscan verificar si se respetan las garantías de ambas partes, las del arrendador y las del arrendatario.

En lo tocante al emplazamiento, prosiguió, el proyecto mantiene el artículo 553 del Código de Procedimiento Civil, esto es, presume de pleno derecho que el domicilio del demandado es el del bien arrendado. Además, permite notificar conforme al artículo 44 del mismo Código, sin necesidad de acreditar que el demandado está en el lugar del juicio. Contribuiría a asegurar un mejor estándar de emplazamiento y el real conocimiento del demandado, precisó, disponer legalmente que la falta de envío de la carta certificada por parte del receptor invalida la notificación. Esta idea sigue la regla del artículo 233 del Código de Procedimiento Civil, que exige como requisito de la notificación el envío de carta certificada. Con todo, habría que evaluar la posibilidad de que el lanzamiento se ejecute respecto a personas distintas al arrendatario y que no han sido emplazadas, como los subarrendatarios, porque podría vulnerar su derecho de defensa.

Sobre la prueba, y dado que el proyecto permite la interposición de excepciones dilatorias y perentorias (las dilatorias, se tramitan como incidentes y permiten la rendición de prueba; las perentorias, ponen fin al procedimiento monitorio), no se afectaría el derecho de defensa. No obstante, el proyecto no exige ningún grado de acreditación para que la oposición del demandado se declare admisible, por lo que su sola presentación hará fracasar el procedimiento monitorio. Por tal razón, sugirió solicitar al arrendatario antecedentes que constituyan presunción grave en caso que se presente la excepción de pago (hipótesis probable atendido que el supuesto base del proceso es el no pago de la deuda). Otra posibilidad es que al impetrar la excepción se acompañen antecedentes escritos, tal como se exige en el artículo 234 del Código de Procedimiento Civil a propósito de las excepciones a la ejecución de la sentencia. En caso contrario, advirtió, se reducirá la eficacia de la normativa a aquellas situaciones en que el demandado se encuentre en rebeldía.

En materia de interposición de recursos, dijo, el proyecto consagra un recurso en favor del actor, que, por la características del régimen propuesto, cumple con la garantía del debido proceso. Empero, no se establece el recurso de apelación para la resolución que rechaza la oposición del arrendatario, en circunstancias que esto deriva en el lanzamiento. Al efecto, recomendó determinar con qué efecto se concederá la apelación, lo que permitiría abrir una segunda instancia revisora sin interrumpir la continuidad del procedimiento (si se optara por establecerlo en el solo efecto devolutivo).

En cuanto al artículo 18 K del proyecto, el especialista opinó que hacer aplicable las normas del nuevo título que se contempla a la acción de comodato precario y precario mediante la fórmula "en lo pertinente" y, paralelamente, eliminar la referencia al artículo 680, N° 6, del Código de Procedimiento Civil, acarrea como consecuencia que las reglas del juicio ordinario declarativo sean norma general para estos casos. Esta alternativa, añadió, puede suscitar conflictos interpretativos respecto de

cómo operarán estos procesos, toda vez que el juicio ordinario no considera una audiencia (como sí lo hace el procedimiento de ley N° 18.101). Como solución, estuvo por incluir la posibilidad de establecer la regla opuesta, es decir, incorporar en el numeral 6 del citado artículo 680 la acción de precario del artículo 2195 del Código Civil. Esta opción permitiría la realización de una audiencia compatible con una sentencia anticipada por no pago de renta o por la causal que corresponda. También, habría que contemplar un procedimiento para las acciones de comodato precario y precario y suprimir la expresión “en lo pertinente” (que podría generar problemas interpretativos).

Asimismo, sería oportuno evaluar una norma expresa que disponga la aplicación de esta normativa a los procesos que se encuentren en curso. Lo anterior, sería sin perjuicio de lo prescrito en el artículo 24 de Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes: no se trata sólo de sustituir normas sobre sustanciación y ritualidad de los juicios, sino que de la incorporación de un nuevo trámite procesal (en especial frente al reinicio de juicios hoy suspendidos, a cuyo respecto el artículo 24 no da respuesta adecuada). Las costas y la rendición de cauciones, también habría que revisarlas.

Al concluir, el académico planteó la posibilidad de extender el procedimiento que regula este proyecto a la causal de término del plazo pactado en el contrato. En estos casos si el bien no se restituye en forma voluntaria, el arrendador puede iniciar el juicio sólo una vez que venció el término contractual y debe soportar el costo del tiempo que demora la dictación de una sentencia en su favor. Como solución, se podría pensar en la figura de la “sentencia con condena de futuro” que consagra el artículo 594 de Código Procesal Civil de Perú.

El Honorable Senador señor Galilea manifestó su inquietud por el modo cómo se conjuga la tramitación del juicio monitorio y el respeto al debido proceso, específicamente en lo tocante al lanzamiento del demandado y los recursos que proceden para impugnar la sentencia que lo decreta, porque, como únicamente se regula el recurso de reposición y el de apelación en el solo efecto devolutivo, la defensa del arrendatario resultará compleja. El problema aquí es evitar la inconstitucionalidad de la norma. Además, consultó por la forma en que operan los procedimientos monitorios respecto de los subarrendatarios.

El Honorable senador señor De Urresti estuvo por la conveniencia de precisar las normas transitorias sobre la aplicación de la ley, atendido que la mayoría de los contratos se han celebrado con anterioridad a la fecha en que entre en vigencia este proyecto de ley.

El Honorable Senador señor Araya consultó por la forma en que el proyecto compatibiliza la urgencia de los arrendadores en

obtener la satisfacción de su pretensión con el derecho de defensa del demandado, y si se considera equilibrado el proyecto para ambas partes del proceso o si favorece al arrendador.

El **profesor señor Maturana**, luego de recordar que los artículos 23 y 24 de ley N° 18.101 regulan la situación de los subarrendatarios, explicó que si estos se encuentran contractualmente autorizados sus derechos derivan del arrendador y deben ser emplazados para defenderse en juicio. Por el contrario, si son subarrendatarios ocultos, se generará una oposición como cualquier tercero afectado en sus derechos y el tribunal deberá determinar si se cumplen los requisitos para intervenir en el juicio. El espíritu de la ley N° 18.101 es que, en los casos en que el arrendatario no ha pagado, los subarrendatarios siempre pueden pagar la renta al arrendador y, de esta manera, enervar la acción judicial

El **Honorable Senador señor Galilea** fue partidario de aclarar conceptualmente la figura de la “sentencia anticipada” y las eventuales trasgresiones al debido proceso que implicaría.

El **académico señor Botto** sostuvo que las normas del proyecto no afectarían el debido proceso, porque la oposición del arrendatario pone fin al proceso monitorio y comienza un proceso declarativo de lato conocimiento. Además, el juicio monitorio trata de un proceso de cobro y de restitución, por lo que el presupuesto de su aplicación es evidente. Aquí cabe preguntarse cuál es la necesidad de rendir prueba en estos procesos si no hay duda de que se cobra una deuda ni que el inmueble se encuentra en poder del demandado. De allí la integración entre el proceso monitorio y el declarativo posterior: el derecho de defensa del arrendatario se manifiesta plenamente, toda vez que puede formular las oposiciones que estime pertinentes y terminar la tramitación del proceso monitorio. Pero este término es condicionado: en el proceso declarativo posterior el *thema decidenci* del proceso serán sus excepciones y podrá rendir sólo los medios probatorios que anunció para acreditar las excepciones alegadas. En la medida que no haya oposición, se podrá seguir adelante con el proceso monitorio. Lo descrito es similar a lo que ocurre en el procedimiento ejecutivo, en que si no hay oposición continúa con la restitución (al respecto, nadie ha alegado afectación al derecho de defensa).

Seguidamente, señaló que la regulación del recurso de apelación en el solo efecto devolutivo implica consagrar la regla general existente en los procesos modernos actuales. En este marco, la solución es que el arrendatario apelante solicite al tribunal de alzada orden de no innovar.

Hoy, explicó, el contenido de la garantía del debido proceso ha sido sistematizado por sentencias de la Corte Suprema y del Tribunal Constitucional. No obstante, se discrepa acerca de cuál es el

ámbito de aplicación del debido proceso consagrado en el artículo 8 del Pacto de San José de Costa Rica, relativo a las garantías judiciales. Algunos señalan que la norma sólo rige en el orden penal; otros, que el numeral 1 de la disposición extiende las garantías a todos los procedimientos (incluso ejemplifica refiriéndose a procesos fiscales, civiles y de cualquier otro carácter). El académico dijo adherir a esta segunda opinión.

En cuanto a si el proyecto de ley busca que el proceso monitorio se aplique sólo a los casos en que el demandado se encuentre en rebeldía (dado que la interposición de una excepción dilatoria supone el término del procedimiento), sugirió estudiar con mayor detención el punto para que también pueda aplicarse a otros supuestos. En este contexto planteó como fundamental aludir al recurso de apelación, porque si se rechaza la oposición del arrendatario la normativa no permite apelar, y podría concluirse que se aplica en forma subsidiaria el Código de Procedimiento Civil. Habría que considerar, entonces, la posibilidad de un recurso de apelación y determinar en qué efecto concederlo. Con todo, agregó, el recurso de apelación con efecto devolutivo y la orden de no innovar cumplen el estándar debido proceso en el ámbito recursivo.

Sobre el tema de los subarrendatarios, explicó que el proyecto establece que si el deudor no comparece o no opone excepciones se dispondrá su lanzamiento y el de los ocupantes en el plazo de diez días. A su parecer, sería necesario revisar esta norma porque se podría producir el lanzamiento de personas que están autorizadas por contrato a ocupar el inmueble y que no han sido emplazadas en juicio.

Para el académico sería de toda utilidad una norma que regule la temporalidad de las disposiciones del proyecto. Estamos frente a lo que doctrinalmente se conoce como *ius superveniens*, supuesto que prevé la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes. La regulación de un nuevo procedimiento resultará controversial al determinar si se aplica o no a los procesos que se encuentran en curso, por lo que sería recomendable una decisión legislativa que lo aclare.

Refiriéndose a las acciones de precario y comodato precario, expuso que si se elimina la referencia al artículo 680 del Código de Procedimiento Civil será aplicable en forma residual el juicio ordinario, que no contempla la realización de una audiencia. Por eso, sería aconsejable que este nuevo procedimiento no se limite a usar la fórmula “en lo que sea aplicable” o “en lo pertinente”.

Sobre la importancia de dar respuesta a la necesidad del arrendador de obtener una restitución pronta, y respetar a su vez el derecho de defensa del arrendatario, hizo presente que el Tribunal Constitucional podría emitir un pronunciamiento que entorpezca el objetivo final del proyecto: otorgar un pronto acceso a la justicia.

La **Honorable Senadora señora Ebensperger** distinguió dos aspectos centrales en el proyecto: por un lado, la restitución anticipada del bien arrendado (que procedería cuando el inmueble se ha destruido parcialmente o ha quedado inutilizado por hechos imputables al arrendatario); por otro, un procedimiento monitorio en caso de no pago de la renta pactada.

Habría que considerar también, añadió, la norma que, en lo pertinente, aplica la nueva regulación al comodato precario. Entonces, a este comodato precario sólo se aplicarán las normas del proyecto que dicen relación con la restitución anticipada del inmueble, ya que no se entendería de qué otra forma el procedimiento monitorio podría verificarse en estos casos.

En opinión de la señora Senadora, el arrendador corre el riesgo de quedar en una situación de mayor desamparo: sólo podría pedir la restitución con arreglo al artículo 7 bis, pues en la mayoría de los casos no podría ejercer la acción sumaria del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil para pedir restitución de su propiedad.

El **profesor señor Maturana** explicó que el artículo 7 regula una medida cautelar anticipada que rige para todos los procedimientos de arrendamiento, sin distinguir si se trata de un proceso de desahucio, de restitución o reconversión de pago. El fundamento de su aplicación es el deterioro que está sufriendo el inmueble, por lo que se puede solicitar incluso si el pago de las rentas se encuentran al día. Además, en circunstancias que efectivamente se pretende extender el procedimiento monitorio al comodato precario, este punto requeriría un estudio más profundo.

Enseguida, sostuvo la inconveniencia de derogar el numeral 6 del artículo 680 del CPC: si se presenta oposición del demandado debe haber un declarativo concentrado, no siendo adecuado el procedimiento declarativo del juicio ordinario. Entonces, hay que determinar cuál es el alcance específico del procedimiento monitorio al comodato (y si será aplicable a todos los casos o sólo al comodato precario). Coincidió también con los problemas interpretativos que genera una expresión genérica como “en lo pertinente”.

La **Honorable Senadora señora Ebensperger** reiteró la necesidad de especificar en virtud de qué norma del proyecto aprobado por la Cámara de Diputados se deduce que el procedimiento monitorio será aplicable a juicios de comodato o comodato precario. Si la causa de aplicación del monitorio es que existan rentas no pagadas oportunamente, y, por otro lado, en un comodato esto no puede ocurrir pues

no hay pago de por medio (y, por tanto, no pueden adeudarse), no se verificaría el supuesto base de su aplicación.

El **profesor señor Maturana** explicó que el espíritu del artículo 18 K es que el procedimiento monitorio se aplique al comodato precario, por eso señala que las normas de ese título serán aplicables “en lo pertinente” al comodato precario. No obstante, admitió que sería adecuado precisar qué es lo que resulta pertinente.

- - -

VOTACIÓN IDEA DE LEGISLAR

Concluida la ronda de audiencias, el **señor Presidente de la Comisión** declaró cerrado el debate y sometió a votación la idea de legislar sobre este asunto.

- Sometida a votación la idea de legislar en la materia, fue aprobada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señora Ebensperger y señores Araya, De Urresti, Galilea y Huenchumilla.

- - -

PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN Y TEXTO DEL PROYECTO DE LEY

En mérito del acuerdo reseñado, la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, tiene el honor de proponer aprobar en general el proyecto de ley acordado en primer trámite constitucional por la Honorable Cámara de Diputados, cuyo texto es el siguiente:

PROYECTO DE LEY:

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

1. Incorpórase en el artículo 8, a continuación del numeral 7, el siguiente numeral 7 bis:

“7 bis) A solicitud del demandante y con el mérito de lo obrado en la audiencia, el juez podrá ordenar la restitución anticipada

del inmueble y el lanzamiento del arrendatario demandado, con auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

Esta medida será procedente en aquellos casos en que el arrendador demandare la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien arrendado, por haberse destruido parcialmente o haber quedado inutilizado para su uso como consecuencia de la acción u omisión del arrendatario en su cuidado. En todos los casos sólo será necesario acreditar, sobre la base de los antecedentes presentados junto a la demanda y a aquellos ventilados en la audiencia, la existencia de una presunción grave del derecho que se reclama.

Cuando lo estime necesario para acceder a la restitución anticipada del bien arrendado, el juez podrá exigir caución al demandante con cargo a la cual se indemnizará al arrendatario demandado de los perjuicios sufridos con el lanzamiento, si es que la sentencia definitiva del juicio no lo condenare a su restitución.”.

2. Derógase el artículo 10.

3. Incorpórase el siguiente Título III bis:

“Título III bis

Del procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento

Artículo 18-A.- La demanda monitoria de cobro de rentas de arrendamiento y restitución consecuencial del inmueble arrendado deberá señalar:

1. El nombre, profesión u oficio y domicilio del arrendador y del arrendatario.

2. El inmueble arrendado, la o las rentas de arrendamiento y las cuentas por gastos comunes y de consumo adeudadas; una relación precisa de los antecedentes y las razones que explican tales deudas; y la forma, fecha y lugar en que hubiesen sido contraídas.

3. La solicitud de que se requiera al deudor para que, dentro del plazo de diez días corridos, pague las rentas y las cuentas de gastos comunes y de consumo adeudadas, y las que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda, más los intereses y costas que correspondan, y, para el caso de que el deudor no pague o no compareciere o no formule oposición, que se le tenga por condenado al pago de la obligación reclamada, bajo el apercibimiento previsto en el artículo 18-C, y se materialice el lanzamiento en la forma prevista en la ley.

El demandante deberá acompañar a la demanda todos los antecedentes que le sirvan de fundamento.

Artículo 18-B.- Presentada una demanda sin cumplir con los requisitos formales previstos en la ley, el tribunal dispondrá que se subsanen los defectos en un plazo no superior a diez días. El actor quedará apercibido, por el solo ministerio de la ley, a que, si no lo hiciere, se tendrá por no presentada y se procederá al archivo de los antecedentes.

Si el tribunal estimare que la demanda no puede ser admitida a tramitación por carecer de jurisdicción o de competencia absoluta, por litispendencia; inexistencia, falta de capacidad o representación de una de las partes; manifiesta falta de legitimación para actuar u otro defecto que afecte la existencia, validez o eficacia del proceso, lo declarará de plano, siempre que consten en forma manifiesta en el expediente o se funden en hechos de pública notoriedad, y deberá expresar los fundamentos de su decisión.

En contra de la resolución que declare inadmisibile la demanda monitoria no procederá recurso alguno, salvo el de reposición ante el mismo tribunal.

La declaración de inadmisibilidad no obstará a que el acreedor demande la misma obligación en el procedimiento declarativo previsto en esta ley.

En el procedimiento monitorio no procederá el ejercicio conjunto de la acción de cobro de rentas de arrendamiento y de las acciones de desahucio y restitución que tengan un fundamento distinto del no pago de las rentas de arrendamiento y de las cuentas adeudadas por gastos comunes y de consumo del inmueble arrendado.

Artículo 18-C.- Si el juez estima que la demanda monitoria cumple con todos los requisitos legales y, en especial, los contemplados en los números 1 y 2 del artículo 18-A, acogerá la demanda y ordenará que se requiera de pago al deudor para que, en el plazo de diez días corridos, cumpla con su obligación, más los intereses y costas. La demanda no será susceptible de ampliación alguna fuera de los casos previstos en este Título.

El juez establecerá en la resolución que, en el evento de que el deudor no pague, o no comparezca o no formule oposición, se le tendrá por condenado al pago de la obligación reclamada y dispondrá su lanzamiento y el de los otros ocupantes del inmueble en un plazo no superior a diez días, contado desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria. Esta resolución tendrá la

fuerza de sentencia definitiva firme y servirá de título suficiente para su ejecución.

Artículo 18-D.- La demanda monitoria y la resolución que sobre ella recaiga podrán notificarse al deudor en la forma prevista en el N°2 del artículo 8.

Se tendrá por formulado el primer requerimiento de pago una vez practicada la notificación. El segundo requerimiento se entenderá efectuado transcurridos cinco días desde la notificación de la demanda. Se entenderá que ambos requerimientos se han verificado por el solo ministerio de la ley.

Artículo 18-E.- El procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento terminará si, antes del vencimiento del plazo previsto para la oposición, el deudor procediere al pago requerido dando satisfacción total a la deuda, incluidos intereses y costas. Si el pago fuere parcial, se seguirá adelante el procedimiento monitorio por la parte de la deuda no solucionada.

Artículo 18-F.- Dentro del plazo legal, el deudor requerido podrá formular, por escrito, oposición a la demanda monitoria, señalando los fundamentos de hecho y de derecho de las alegaciones y excepciones que opone. En su escrito, el deudor deberá acompañar los documentos e indicar todos los demás medios de prueba de que se valdrá en el juicio declarativo posterior. En el nuevo procedimiento no podrá producir ni ofrecer otros medios de prueba, salvo las excepciones legales.

En caso de presentarse demanda monitoria en contra de más de un deudor por una misma deuda, el plazo para formular la oposición será común y correrá hasta el vencimiento del plazo de mayor extensión que tuviere alguno de los deudores de conformidad con la fecha de su notificación.

El juez podrá desestimar la oposición y seguir adelante con el procedimiento monitorio como si ella no se hubiere verificado cuando las alegaciones o excepciones deducidas por el demandado, o los medios de prueba señalados, carecieren de fundamento plausible; o cuando los antecedentes no fueren señalados de conformidad con el inciso primero.

Artículo 18-G.- Si el deudor opusiere únicamente alguna excepción dilatoria de las contempladas en el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, se conferirá traslado de ella al demandante y se tramitará como incidente, que se deberá resolver dentro de tercero día de concluida dicha tramitación.

En caso de ser acogida alguna de las excepciones dilatorias opuestas, el tribunal ordenará subsanar los defectos si es posible. Si la excepción acogida no admite ser subsanada, se pondrá término al procedimiento monitorio.

Rechazadas las excepciones, se le tendrá por condenado al pago de la obligación, el procedimiento continuará como si no se hubiese formulado la oposición y regirá lo previsto en el artículo 18-C.

Artículo 18-H.- Formulada oposición fundada en otras excepciones, sea que se promuevan o no en conjunto con aquellas previstas en el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, el tribunal declarará terminado el procedimiento monitorio y quedará sin efecto de pleno derecho la resolución prevista en el artículo 18-C.

Con todo, la oposición del demandado configurará y delimitará necesariamente el objeto del juicio declarativo posterior de arrendamiento que decidiere iniciar el demandante, y no podrán discutirse en él cuestiones diversas de la existencia de la obligación y de las alegaciones y excepciones planteadas por el deudor en el procedimiento monitorio.

Si las otras excepciones a que se refiere el inciso primero se hicieren valer conjuntamente con la prevista en el artículo 18-G, el tribunal deberá necesariamente pronunciarse sobre esta última.

Artículo 18-I.- En los procedimientos monitorios sólo procederá la condena en costas prevista en el artículo 18-C.

Artículo 18-J.- En el procedimiento monitorio sólo será apelable, en el solo efecto devolutivo, la resolución que se pronuncie respecto de la oposición del deudor.

Artículo 18-K.- Las normas de este Título serán aplicables, en lo pertinente, a las acciones de comodato precario que persigan la restitución del inmueble y a la acción de precario establecido en el artículo 2.195 del Código Civil.

Dichas normas no serán aplicables bajo la vigencia de algunos de los estados de excepción constitucional establecidos en los artículos 39, 40 y 41 de la Constitución Política de la República.”.

4. Reemplázase el artículo 20 por el siguiente:

“Artículo 20.- En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que consten por escrito, las firmas de los contratantes serán autorizadas por un notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga

el contrato. Estos contratos autorizados ante notario constituirán un antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria conforme a lo previsto en el artículo 18-A.

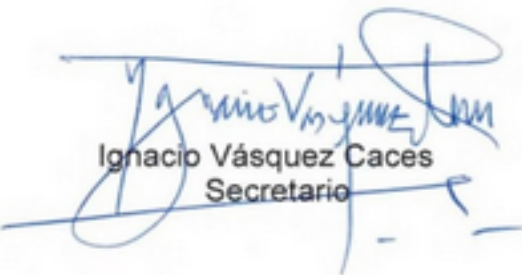
Cuando los contratos no consten por escrito, se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario.”.

Artículo 2.- Suprímese en el numeral 6° del inciso segundo del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil la expresión “y comodato precario”.

- - -

Acordado en sesiones presenciales y telemáticas celebradas los días 24 y 31 de agosto de 2021, con asistencia de los Honorables Senadores señor Pedro Araya Guerrero (Presidente), señora Luz Ebersperger Orrego y señores Alfonso De Urresti Longton, Rodrigo Galilea Vial, Francisco Huenchumilla Jaramillo y José Miguel Insulza Salinas (Alfonso De Urresti Longton).

Sala de la Comisión, a 3 de septiembre de 2021.



Ignacio Vásquez Caces
Secretario

RESUMEN EJECUTIVO

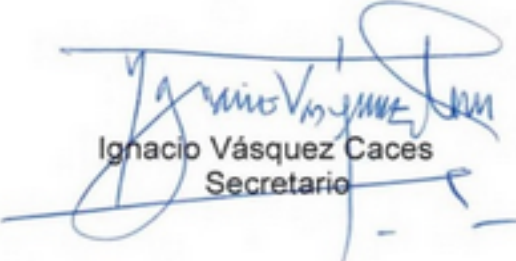
INFORME DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO, recaído en el proyecto de ley que modifica el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles en juicios de precario y de terminación de arrendamiento y de comodato (Boletín N° 12.809-07).

- I. **OBJETIVO DEL PROYECTO:** Establecer un procedimiento expedito y de mayor celeridad para que el arrendador pueda, en los supuestos y con los requisitos que el proyecto establece, recuperar el bien raíz arrendado, y obtener el pago de las sumas que se le adeudan por concepto del contrato de arrendamiento.
- II. **ACUERDO:** Aprobado en general por unanimidad 5x0.
- III. **ESTRUCTURA DEL PROYECTO:** Consta de dos artículos, el primero de ellos compuesto de cuatro numerales.
- IV. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** El inciso segundo del artículo 18-K, contenido en el numeral 3 del artículo 1, es norma orgánica constitucional conforme a lo dispuesto en los artículos 66, inciso segundo, y 77, inciso primero, de la Constitución Política de la República.
- V. **URGENCIA:** Discusión inmediata.

- VI. **ORIGEN E INICIATIVA:** Se originó en Moción de los Honorables Diputados señora Núñez y señores Fuenzalida Figueroa y Walker.
- VII. **TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** Segundo.
- VIII. **APROBACIÓN EN LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** Fue aprobado en general por 102 votos a favor, 2 en contra y 10 abstenciones. A su turno, los artículos 18 J y 18 K, inciso segundo, contenidos en el numeral 3) del artículo primero, fueron aprobadas en general por 108 votos a favor, 3 en contra y 3 abstenciones.
- IX. **INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 2 de marzo de 2021.
- X. **TRÁMITE REGLAMENTARIO:** Primer informe. Pasa a la Sala.

XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:

- Código de Procedimiento Civil.
- Código Civil.
- Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.



Ignacio Vásquez Caces
Secretario

Valparaíso, 3 de septiembre de 2021.

ÍNDICE

	Página
Objetivo del proyecto	2
Normas de quórum especial	2
Antecedentes:	
I. Normativos	2
II. De hecho	
1) Moción	3
2) Estructura y contenido del proyecto	4
Discusión en general	7
Votación idea de legislar	18
Proposición de la Comisión y texto del proyecto	18
Resumen ejecutivo	24