

SEGUNDO 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.

BOLETINES N° 12.809-07.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento tiene el honor de informar 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.

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.

- - -

Participaron en la sesión en modalidad mixta que la Comisión dedicó al análisis de este asunto, los asesores parlamentarios señora Alejandra Fischer y señores Patricio Cuevas, Roberto Godoy y Benjamín Lagos.

- - -

Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado, se deja constancia de lo siguiente:

- 1.- Artículos o numerales que no fueron objeto de indicaciones ni modificaciones: numerales 2 y 3 del artículo 1°.
- 2.- Indicaciones aprobadas sin modificaciones: Ninguna.
- 3.- Indicaciones aprobadas con modificaciones: N° 6.

4.- Indicaciones rechazadas: N^{os} 1, 2, 3, 4, 5 y 7.

5.- Indicaciones retiradas: Ninguna.

6.- Indicaciones declaradas inadmisibles: N^o 8.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

Establecer un procedimiento más expedito y de mayor celeridad para que el arrendador, en los supuestos y con los requisitos que el proyecto establece, pueda 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 por incidir en la organización y atribuciones de los tribunales de justicia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66, inciso segundo, y 77, inciso primero, de la Constitución Política de la República.

- - -

DISCUSIÓN EN PARTICULAR

A continuación, se contiene una descripción de las indicaciones formuladas al proyecto aprobado en general y de los artículos en que inciden, señalándose en cada caso los acuerdos adoptados por la Comisión a su respecto.

Artículo 1.-

Introduce, mediante cuatro numerales, diversas enmiendas a la ley N^o 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.

o o o

Artículo 8^o.-

Establece, mediante diez numerales, las reglas aplicables a los juicios a que se refiere el artículo 7º, esto es, a aquellos relativos a los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos a que se refiere el artículo 1º de esta ley.

Numeral 2)

Dispone que la notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Añade que, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo cuerpo legal, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el correspondiente al inmueble arrendado.

Indicación N° 1.-

Del **Honorable Senador señor Chahuán**, propone reemplazar en el numeral 2) la oración: “Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado;”, por la siguiente: “Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado y del aval, fiador o codeudor solidario, el que corresponda al inmueble arrendado;”.

En relación con esta indicación, el **Honorable Senador señor Araya** consideró inadecuado extender al codeudor solidario o fiador la presunción relativa al domicilio del arrendatario. En este orden, hizo presente que por regla general el domicilio de las referidas personas se establece en los contratos correspondientes. En opinión del señor Senador, en circunstancias que el deudor principal o arrendatario podrá fijar su domicilio en el inmueble objeto del arrendamiento, extender este aspecto al aval, fiador o codeudor solidario sería una medida excesiva.

El **Honorable Senador señor Galilea** señaló que siendo la finalidad principal de este proyecto de ley lograr la restitución del inmueble, las garantías de pago deben tratarse en otra instancia. Por tal motivo, arguyó, lo recomendable sería mantener la norma vinculada únicamente al deudor principal.

El **Honorable Senador señor Huenchumilla** anunció su abstención, fundado en que, como el proyecto contempla un requerimiento de pago respecto del arrendatario y, por ende, de los codeudores solidarios, en su concepto el acreedor podría perseguir el pago de la obligación en el patrimonio de cualquiera de ellos.

- Sometida a votación esta indicación, fue rechazada por la mayoría de los miembros presentes de la Comisión. Votaron por el rechazo, los Honorables Senadores señora Ebensperger

y señores Araya y Galilea. Se abstuvo, el Honorable Senador señor Huenchumilla.

Al fundar su parecer, la **Honorable Senadora señora Ebensperger** sostuvo que las obligaciones de los codeudores solidarios, avales y fiadores, deben ser cumplidas conforme a las reglas generales, por lo que deberá practicarse la notificación en el domicilio señalado en el contrato y no presumirse uno distinto.

o o o

Numeral 3)

Prescribe que en la demanda deberán indicarse los medios de prueba que hará valer el demandante. Agrega que sólo podrán declarar hasta cuatro testigos por cada parte y la correspondiente nómina se presentará en el escrito de demanda. Precisa, además, que la nómina relativa a los testigos del demandado se deberá presentar antes de las 12 horas del día que precede al de la audiencia.

Indicación N° 2.-

Del **Honorable Senador señor Chahuán**, propone agregar en el numeral 3) la siguiente oración final: "El pliego para la absolucón de posiciones o confesión de parte provocada deberá presentarse conjuntamente con el escrito de demanda o su contestación o demanda reconventional, y no se permitirá su presentación con posterioridad a estas actuaciones judiciales;".

Con ocasión del estudio de esta proposición, el **Honorable Senador señor Huenchumilla** anunció su voto de rechazo, atendido que alteraría las normas generales en esta materia.

En el mismo sentido, la **Honorable Senadora señora Ebensperger**, previno que como la propuesta estaría exigiendo la presentación del pliego de posiciones junto con la demanda, ello ocurriría antes de que el tribunal fije los puntos controvertidos o de prueba. Por otra parte, añadió, la absolucón de posiciones probablemente sea el medio probatorio menos utilizado en los juicios de arrendamiento, porque en estos se debe acreditar básicamente el pago de la obligación y el estado del inmueble objeto del contrato.

- Sometida a votación esta indicación, fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Ebensperger y señores Araya, Galilea y Huenchumilla.

o o o

Numeral 6)

Regula, mediante tres párrafos, el caso en que no se produce avenimiento total.

Indicación N° 3.-

Del **Honorable Senador señor Chahuán**, propone intercalar, a continuación del párrafo segundo, el siguiente:

“Ofrecida oportunamente como prueba la absolución de posiciones, si el absolvente no comparece o si, compareciendo, se niega a declarar o da respuestas evasivas, se le dará por confeso, a petición de parte, en todos aquellos hechos que estén categóricamente afirmados en el escrito en que se pidió la declaración, sin ser necesaria una segunda citación.”.

- Sometida a votación esta indicación, fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Ebensperger y señores Araya, Galilea y Huenchumilla.

o o o

Número 1.

Incorpora en el artículo 8º, 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.”.

Indicación N° 4.-

De la **Honorable Senadora señora Aravena**, propone agregar en el párrafo segundo, luego de la frase “u omisión del arrendatario en su cuidado”, lo que sigue: “o cuando el arrendatario no hubiere pagado las rentas y el monto total adeudado supere la suma de seis rentas del arrendamiento”.

Al momento de fundamentar su voto, el **Honorable Senador señor Galilea** arguyó que aun cuando la indicación plantea un punto atendible referido al no pago de rentas, el título en análisis regula específicamente la posibilidad de recurrir al auxilio de la fuerza pública y obtener la restitución del inmueble objeto del contrato con ocasión del menoscabo o deterioro que ha experimentado a raíz de acciones u omisiones del arrendatario. Así, precisó, en circunstancias que el Título III bis del proyecto de ley aborda el procedimiento monitorio por no pago de rentas, todo lo relacionado con esta materia debería regularse en dicho título.

El **Honorable Senador señor Huenchumilla** compartió la opinión precedente y estuvo por el rechazo de la enmienda que se consulta.

- Sometida a votación esta indicación, fue rechazada por la mayoría de los miembros presentes de la Comisión. Votaron por el rechazo, los Honorables Senadores señores Araya, Galilea y Huenchumilla. Se abstuvo, la Honorable Senadora señora Ebensperger.

o o o

Indicación N° 5.-

Del **Honorable Senador señor Chahuán**, propone intercalar, a continuación del número 2., el siguiente, nuevo:

“... Intercálase, en el inciso segundo del artículo 13, a continuación de la palabra “suspenderlo”, la siguiente expresión: “, por una sola vez,”.

Respecto de esta indicación, el **Honorable Senador señor Araya** planteó la inconveniencia de limitar o condicionar la

facultad del juez de ponderar la necesidad de suspender el lanzamiento cada vez que sea necesario y según el mérito de los antecedentes.

El **Honorable Senador señor Galilea** explicó que la norma vigente posee un carácter prudencial que permite al juez ponderar su aplicación y, en casos graves y calificados, decidir con arreglo al mérito de los antecedentes. Siendo el juez quien debe justificar la correspondiente suspensión, agregó, no sería aconsejable limitar su facultad.

El **Honorable Senador señor Huenchumilla** coincidió con los planteamientos precedentemente consignados.

- Sometida a votación esta indicación, fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Ebensperger y señores Araya, Galilea y Huenchumilla.

La **Honorable Senadora señora Ebensperger** fundó su voto dando por reproducidas las razones expresadas por los restantes miembros de la Comisión.

o o o

Número 4.

Reemplaza el artículo 20, por el que sigue:

“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.

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

Indicación N° 6.-

De **la Honorable Senadora señora Aravena**, propone sustituir en inciso segundo por el que se señala:

“Quando los contratos no consten por escrito, se presumirá que la renta será el monto que conste en los depósitos o documentos de pago por al menos tres meses consecutivos y, en caso de

que estos no existan, se presumirá que la renta es la que declare el arrendatario.”.

El **Honorable Senador señor Araya** se inclinó por acoger esta propuesta, atendido que propende a alcanzar una mayor precisión acerca del monto de la renta adeudada.

Por su parte, el **Honorable Senador señor Galilea** advirtió que la norma contiene una potencial dificultad, por cuanto al existir pagos parciales en las rentas se puede generar una herramienta que beneficie a arrendatarios inescrupulosos, más que al arrendador.

Sin perjuicio de lo anterior, dijo, el arrendador que no escritura el contrato de arrendamiento no actúa con la diligencia suficiente, por lo que fijar una presunción simplemente legal como la que se propone ofrecería un criterio más amplio de resolución al juez.

La **Honorable Senadora señora Ebensperger** recordó que actualmente, de no existir un contrato escrito, se presume legalmente que la renta es la que declara el arrendatario. En ese marco, la norma que se propone agrega otra presunción legal que protege al arrendador frente a la posibilidad de que sea el arrendatario el que fije el valor de la renta. Así, de existir depósitos o documentos de pago parciales, al menos por tres meses consecutivos, el arrendador podrá acreditar el monto de la renta adeudada.

El **Honorable Senador señor Huenchumilla** hizo presente que, de existir contrato escriturado, rige lo dispuesto en él. En caso contrario, se establece una presunción legal en orden a que la renta será la declarada por el arrendatario, existiendo la posibilidad de rendir prueba para acreditar el correspondiente monto. En ese sentido, cuestionó el impacto de limitar dicha prueba exclusivamente a los recibos de arrendamiento y no mantener el criterio amplio que entrega más herramientas de resolución al juez.

- Sometida a votación esta indicación, fue aprobada con enmiendas formales y de redacción por la mayoría de los miembros presentes de la Comisión. Votaron a favor, los Honorables Senadores señora Ebensperger y señores Araya y Galilea. Votó por el rechazo, el Honorable Senador señor Huenchumilla.

o o o

Indicación N° 7.-

Del **Honorable Senador señor Chahuán**, consulta agregar un número nuevo, del tenor que se consigna:

“... Agrégase el siguiente artículo 22 bis:

“Artículo 22 bis.- Habiendo entregado el arrendatario al arrendador una suma de dinero correspondiente a uno o más meses de la renta de arrendamiento pactada, a efectos de asegurar el debido cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato, corresponderá, al término del mismo, su restitución. Dicha suma deberá restituirse reajustada, en la misma variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, o bien, por el organismo que en el futuro lo reemplace, entre el mes anterior a la firma del contrato y el mes anterior al de la fecha en que corresponda la restitución.”.”.

El **Honorable Senador señor Araya** propuso rechazar esta enmienda por referirse a materias civiles, mientras que la iniciativa legal en estudio trata normas exclusivamente procesales.

Los **Honorables Senadores señora Ebensperger y señor Galilea** coincidieron con dicho planteamiento, y precisaron que el proyecto versa sobre un acuerdo entre privados y que la restitución de la suma de dinero en cuestión dependerá del estado en que se haga devolución del inmueble.

- Sometida a votación esta indicación, fue rechazada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señora Ebensperger y señores Araya, De Urresti, Galilea y Huenchumilla.

o o o

Artículo 2.-

Suprime, en el numeral 6° del inciso segundo del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, la expresión “y comodato precario”.

Indicación N° 8.-

De **S.E. el Presidente de la República**, propone reemplazarlo por el que se señala:

“Artículo 2.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el Código de Procedimiento Civil:

1. Modifícase el artículo 290 en el siguiente sentido:

“y”.

a. Suprímese, en la numeración 3a, la expresión

b. Sustitúyese, en la numeración 4a, el punto final por un punto y coma.

c. Incorpórase la siguiente numeración 5a, nueva:

“5a. La restitución anticipada del bien raíz en el caso del artículo 299 bis.”.

2. Incorpórase el siguiente artículo 299 bis, nuevo:

“Artículo 299 bis. En caso de amenazas o empleo de cualquier tipo de violencia en las personas o en las cosas para la ocupación de un inmueble, el juez podrá, a solicitud del demandante, ordenar la restitución anticipada del bien raíz por parte de sus ocupantes, con el inmediato auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

Para decretar esta medida solo será necesario que el solicitante acompañe antecedentes que hagan verosímil la existencia de algún tipo de amenaza o de violencia para la ocupación del inmueble.

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

3. Suprímese, en el numeral 6° del inciso segundo del artículo 680, la expresión “y comodato precario”.

En lo tocante a esta proposición, el **Honorable Senador señor Huenchumilla** advirtió que ella incorpora un procedimiento sumario que no es materia del proyecto de ley, por lo que estaría fuera de sus ideas matrices. En este sentido, añadió, con ocasión de una modificación de la Ley de Arrendamiento, el Ejecutivo busca enmendar el Código de Procedimiento Civil e introducir una norma que no se logró incorporar en el proyecto de ley sobre usurpación.

Con la modificación que plantea esta iniciativa legal, el comodato precario se tramitará conforme a las reglas del procedimiento monitorio, por lo que formalmente es pertinente eliminarlo del juicio sumario. En el planteamiento del Ejecutivo, adujo, las ocupaciones que den lugar a comodato precario se tramitarían mediante el procedimiento monitorio, y les sería aplicable eventualmente el artículo 299 bis propuesto,

que fuera discutido y rechazado con anterioridad. Ese procedimiento monitorio se aplicaría, entonces, en dos hipótesis: cuando el inmueble se encuentre parcialmente destruido y cuando no hayan sido pagadas las rentas. Sin embargo, al introducir normas relativas al comodato precario mediante el artículo 299 bis que se consulta, se estaría frente a una figura diferente, ajena a la discusión actual y a las ideas matrices del proyecto de ley.

El **asesor señor Godoy** aseveró que el Título III bis, nuevo, que introduce el procedimiento monitorio propuesto en el proyecto de ley, establece una regla que no sólo será aplicable a la restitución del inmueble por no pago de rentas, sino también a los juicios de comodato precario. De esta forma, la indicación del Ejecutivo adecua el texto de la iniciativa legal. En consecuencia, de aprobar la modificación, el comodato precario estará sujeto a estas nuevas reglas aplicables al arrendamiento.

La **Honorable Senadora señora Ebensperger** explicó que únicamente se pretende eliminar el comodato precario del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil y remitirlo a las normas aprobadas para el procedimiento monitorio. A su vez, el artículo 299 bis del mismo cuerpo legal persigue introducir una medida precautoria de restitución anticipada de inmueble en casos graves y calificados. En este sentido, hizo presente que los *okupas* constituyen un tipo de comodato precario y se deben regir por el nuevo procedimiento monitorio contemplado en este proyecto de ley.

El **Honorable Senador señor Araya** recordó que esta materia fue tratada y rechazada, con anterioridad, en la tramitación de esta iniciativa legal. Por cierto, esta norma persigue regular las ocupaciones ilegales de terrenos, especialmente aquellas ocurridas en la Región de La Araucanía.

En el mismo orden de ideas, señaló que se trata de una nueva medida precautoria que no corresponde a la nueva regulación de arrendamiento. En efecto, dijo, esta modificación introduce una norma que habilita al juez para decretar el lanzamiento de quien ocupa el inmueble, con la sola solicitud del demandante.

El **Honorable Senador señor De Urresti** consideró que se trata de una materia cuya incorporación se rechazó anteriormente y que no se encuentra dentro de las ideas matrices de la misma.

- Esta indicación fue declarada inadmisibile por el señor Presidente de la Comisión, con arreglo al artículo 69 de la Carta Fundamental.

- - -

MODIFICACIONES

De conformidad con los acuerdos precedentemente consignados, la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, tiene el honor de proponer la aprobación del proyecto de ley acordado en general por el Honorable Senado, con la siguiente enmienda:

Artículo 1.-

Número 4.

Artículo 20 propuesto

Inciso segundo

- Reemplazarlo, por el que sigue:

“Cuando los contratos no consten por escrito, se presumirá que la renta es el monto consignado en los depósitos o documentos de pago por al menos tres meses consecutivos y, en caso de que estos no existan, se presumirá que la renta es la que declare el arrendatario.”.

(Indicación N° 6. Aprobada con enmiendas por mayoría 3x1)

- - -

TEXTO DEL PROYECTO DE LEY

De acogerse las enmiendas consignadas, el texto del proyecto de ley, a título ilustrativo, quedaría como sigue:

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 es el monto consignado en los depósitos o documentos de pago por al menos tres meses consecutivos y, en caso de que estos no existan, se presumirá que la renta es la que declare el arrendatario.”.

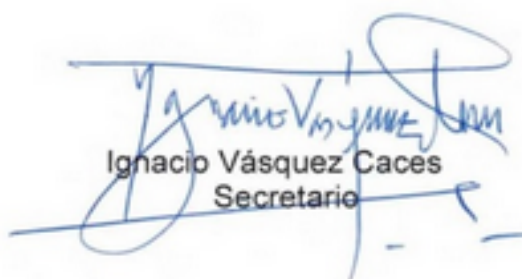
Artículo 2.- Suprímese en el numeral 6° del inciso segundo del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil la expresión “y comodato precario”.

- - -

Acordado en sesión celebrada el día 2 de marzo de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores señor Pedro Araya Guerrero (Presidente), señora Luz Ebensperger Orrego y señores Alfonso De Urresti Longton, Rodrigo Galilea Vial y Francisco Huenchumilla Jaramillo.

Sala de la Comisión, a 4 de marzo de 2022.

* El presente informe se suscribe sólo por el Abogado Secretario de la Comisión, en virtud del acuerdo de Comités de 15 de abril de 2020, que autoriza proceder de esta manera.



Ignacio Vásquez Caces
Secretario

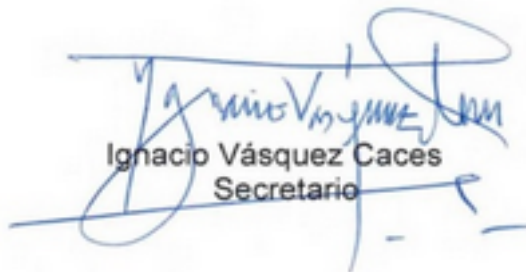
RESUMEN EJECUTIVO

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO, recaído en el proyecto de ley 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).

- I. OBJETIVO DEL PROYECTO:** Establecer un procedimiento más expedito y de mayor celeridad para que el arrendador, en los supuestos y con los requisitos que el proyecto establece, pueda recuperar el bien raíz arrendado y obtener el pago de las sumas que se le adeudan por concepto del contrato de arrendamiento.
- II. ACUERDOS:** Según se señala:
Indicación N° 1.- Rechazada 3x1 abstención.
Indicación N° 2.- Rechazada 4x0.
Indicación N° 3.- Rechazada 4x0.
Indicación N° 4.- Rechazada 3x1 abstención.
Indicación N° 5.- Rechazada 4x0.
Indicación N° 6.- Aprobada con enmiendas 3x1.
Indicación N° 7.- Rechazada 5x0.
Indicación N° 8.- Inadmisible.
- 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 Carta Fundamental.
- V. URGENCIA:** No tiene.

- 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. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 2 de marzo de 2021.
- IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** Segundo informe. Discusión en particular.

- X. **LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** Código de Procedimiento Civil, Código Civil y ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.



Ignacio Vásquez Caces
Secretario

Valparaíso, 4 de marzo de 2022.

ÍNDICE

	Página
Constancias artículo 124 Reglamento	1
Discusión en particular	2
Capítulo de modificaciones	12
Texto del proyecto de ley	12
Resumen ejecutivo	18