Boletín N° 13.367-07

Proyecto de ley, iniciado en moción del Honorable Senador señor Prohens, que incorpora, en la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos, la fuerza mayor como excepción en caso de declaración de catástrofe.

CONSIDERANDO

1.- Que es un hecho público y notorio que tanto el proceso de crisis social, como la propagación del Corona Virus han afectado gravitantemente la economía nacional, particularmente el comercio minorista y el sector de servicios de entretención y gastronómico. Lo anterior también ha afectado a particulares, pues como consecuencia de la paralización de actividades muchos trabajadores han perdido sus fuentes laborales.

Lo descrito anteriormente es una tendencia que viviremos en los próximos meses, pues se han proyectado por organismos internacionales serías contracciones a la economía, la cual se encontrará alrededor del 2% negativo.

2.- La actividad económica basada en el negocio inmobiliario, consistente en el arrendamiento de predios urbanos, para el desarrollo comercial es también un importante motor de nuestra dinámica social. Pues la inmensa mayoría de los negocios comerciales no son dueños de sus locales sino que rentan, generalmente a empresas dedicadas a dicho rubro.

Al ser una importante área de la economía, también podría verse afectada de manera importante por la crisis, se espera en este sentido que se judicialicen los contratos con el fin de buscar el término ante la probable imposibilidad de muchos en orden a cumplir con la obligación del pago de la renta.

3.- Si las personas o empresas ven gravitantemente perjudicados sus ingresos esto tendrá una repercusión en su capacidad de pago. En la actualidad la legislación ofrece alternativa, es así como la ley 20.720 creó sistemas de reorganización, creando la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento, que ayuda y orienta a quienes se hallen en una situación económica compleja, con el fin de estructurar formas de pago y dar cumplimiento conforme a las capacidades a las obligaciones con sus acreedores, sin embargo, nos asiste la convicción de que esta normativa debe ser la última ratio para enfrentar una crisis de la envergadura.

4.- La ley 18.101 regula procesalmente las acciones que derivan del contrato de arrendamiento, dichas normas deben complementarse con las disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimiento Civil. Es necesario analizar y tener en cuenta las normas que se han referencia a la terminación de los contratos por no pago del arriendo.

Las obligaciones principales en un contrato de arrendamiento son disponer de la cosa a favor de arrendatario para el arrendador, y pagar la renta para el primero, es decir cosa arrendada y renta configuran la esencia de esta relación contractual bilateral.

Sin embargo, además de las obligaciones principales, el uso para el cual la propiedad fue arrendada ha de mantenerse durante la vigencia de la relación contractual, cuando existe un acto de autoridad que limita el uso de la propiedad, obviamente que las obligaciones del contrato debieran cesar de alguna forma.

El artículo 1977 del Código Civil establece que "La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de

dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días."

El arrendador cuenta, y es obvio, con la posibilidad de poner término al arrendamiento cuando no se verifique el pago de la renta en tiempo y forma de acuerdo a las normas que las mismas partes se han puesto en el contrato, contrato que puede ser incluso verbal.

Por su parte el artículo 611 del Código de Procedimiento Civil, regula los aspectos procesales de la acción de termino de contrato por no pago oportuno de las rentas, mientras que el Titulo III de la ley **18.1010** entrega los aspectos especiales del procedimiento.

4.- En el contexto social y económico que vivimos creemos que deben existir normas de flexibilización que permitan sustentar las economías locales, desarrolladas en escala, que por ser pequeñas y medianas empresas podrían ver afectada su estabilidad y por ende, la seguridad de sus trabajadores.

Es necesario complementar proyectos que se han iniciado en materia, medidas que ha asumido el Gobierno, y que van en la línea de beneficios directos y excepciones tributarias, sin embargo, las relaciones entre privados deben ser evaluadas, con el fin de salvaguardar los intereses de la Nación.

5.- El artículo 19 N 24 de la Constitución Política de la República, señala que sólo la ley puede establecer limitaciones y obligaciones que deriven de su

función social, basadas en la exigencia de los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad pública y la conservación del patrimonio ambiental.

En razón de lo anterior es que sometemos al conocimiento el siguiente:

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO ÚNICO.- En el evento de que exista un acto o declaración de la autoridad competente que establezca medidas sanitarias o de seguridad interior para el control de la enfermedad denominada COVID-19, que impliquen la paralización de actividades en todo o parte del territorio del país y que impida o prohíba el ejercicio de la actividad para la cual un inmueble fue dado en arrendamiento, quienes tengan la calidad de arrendatario y demandado en los juicios iniciados conforme a las normas del Título III de la Ley 18.101 y del Título VI del Libro III del Código de Procedimiento Civil, podrán invocar la excepción de fuerza mayor, si son notificados hasta dentro de los 30 días posteriores al alzamiento de la medida, conforme a las siguientes reglas:

1° El arrendador y demandado deberá acompañar los antecedentes que acrediten que se ha visto imposibilitado de utilizar el inmueble arrendado conforme al uso definido en el contrato, como consecuencia de un acto o declaración de autoridad.

2° El Tribunal, comprobando que el inmueble arrendado, se encuentra en un territorio afectado por una medida de autoridad resolverá sin más trámite la solicitud de aplicación de la excepción.

3° La aceptación de la causal no libera del pago al deudor, sino que lo hace exigible 90 días después del alzamiento de la medida de la autoridad a menos que la imposibilidad haya sido absoluta, caso en el cual no existirá obligación de pago.

4° El Tribunal apreciará la prueba conforme a las reglas de la sana crítica.

5° No se requerirá patrocinio de abogado para el ejercicio esta excepción.