

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

BOLETÍN N°2.625-07

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, tiene el honor de informaros, en general, el proyecto de ley de la referencia, iniciado en una moción del H. Senador señor Ríos, que cumple su primer trámite constitucional.

El proyecto no contiene normas que deban ser aprobadas con quórum especial. Particularmente, no modifica la organización ni las atribuciones de los Tribunales de Justicia, como ha manifestado la Excelentísima Corte Suprema de Justicia mediante oficio N° 2798, del 29 de noviembre de 2000.

- - -

ANTECEDENTES

a) Legales.

La regulación del contrato de arrendamiento está contenida en los artículos 1915 y siguientes, del Código Civil.

Las normas especiales sobre el arrendamiento de predios urbanos se contemplan en la ley N°18.101, publicada en el Diario Oficial el 29 de enero de 1982, que derogó la anterior legislación sobre la materia, contenida en el decreto ley N° 964, de 1975.

A su turno, las disposiciones especiales sobre el arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación de tales predios por terceros, se consultan en el decreto ley N° 993, publicado en el Diario Oficial con fecha 24 de abril de 1975.

b) De hecho.**b1.- Moción parlamentaria.**

El proyecto de ley plantea introducir un conjunto de modificaciones a la ley N°18.101, destinado a adecuar la normativa del contrato de arrendamiento de predios urbanos a las actuales condiciones sociales y económicas que sirven de base para el funcionamiento del mercado inmobiliario.

La moción sostiene que las reglas proteccionistas de ese cuerpo legal han perdido vigencia con el transcurso de los años, transformándose en un elemento que retarda el desarrollo de la actividad inmobiliaria y discrimina a los arrendadores. El abuso generalizado de estas normas las transforma en opresivas para éstos, los cuales no tienen más bienes que una o dos propiedades que arriendan o, por exigencias de trabajo, se ven en la necesidad de dar en arrendamiento su única propiedad, siendo luego privados de ella por largo tiempo, incluso años, sin poder recuperarla.

Por tales motivos, estima que la necesaria rectificación debe iniciarse, al menos, con un número limitado de reformas como las que propone.

Entre ellas se cuenta la de dejar entregadas a las reglas generales de contratación aquellas viviendas que, por sus características o por su renta, indican que la protección no sólo es innecesaria, sino que muchas veces, contraproducente y gravosa para arrendadores y arrendatarios. Es el caso de las viviendas situadas fuera del radio urbano, cuando el terreno en que se encuentran excede de media hectárea; las que se arriendan amobladas y alhajadas, y las que tienen una renta de arrendamiento superior a 60 unidades de fomento.

Por otra parte, se sugiere la reducción del plazo legal de desahucio y del establecido para que el arrendador que ha perdido el juicio de desahucio o restitución ejerza nuevamente la acción, y la eliminación de la facultad del tribunal de alzada para decretar la suspensión del cumplimiento de la sentencia de desahucio o restitución, mientras se encuentra pendiente la apelación, así como de la facultad del juez para suspender el lanzamiento hasta por seis meses.

Siempre con la finalidad de establecer un mayor equilibrio entre las partes, el proyecto también propone introducir modificaciones que fortalezcan el efectivo ejercicio del derecho legal de retención, reconocido a favor de los arrendadores.

b2.- Informes requeridos por la Comisión.

La Comisión solicitó la opinión sobre este proyecto de ley a diversos organismos, de los cuales hicieron llegar su parecer:

1.- El Ministerio de Justicia, por oficio N° 1405, del 30 de marzo de 2001;

2.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante oficio N° 31, del 5 de enero de 2001;

3.- Carabineros de Chile, en oficio N°921, de 2000;

4.- La Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, mediante oficio N° 249, del 26 de diciembre de 2000;

5.- La Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Chile, mediante carta del 11 de diciembre de 2000, y

6.- La Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G. (ACOP), por medio de carta N° 493/00, del 1 de diciembre de 2000.

En general, los informes mencionados fueron favorables al proyecto y coincidieron en la necesidad de legislar sobre el tema, sin perjuicio de discrepancias u observaciones puntuales. Se acompañan como anexo a este documento.

- - -

ESTRUCTURA DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto de ley consta de un artículo único que modifica la ley N° 18.101, mediante nueve numerales.

El N° 1 modifica el artículo 1°, limitando la aplicación de la ley a las viviendas situadas fuera del radio urbano cuya superficie no exceda de media hectárea, cabida que en la actualidad es de una hectárea.

El N°2 introduce cuatro cambios al artículo 2°, que excluyendo de la aplicación de la ley a determinados predios urbanos.

Con la letra a), se disminuye, de una a media hectárea la superficie de los predios urbanos de aptitud agrícola, ganadera o forestal, o que estén destinados a este tipo de explotación.

Con la letra b), se añade dentro de las exclusiones, la aplicación de la ley a las viviendas que se arrienden amobladas y alhajadas.

Con la letra c), se efectúa una modificación de concordancia.

Con la letra d), se agrega entre los predios excluidos de la aplicación de la ley, aquéllos cuya renta mensual sea igual o superior a sesenta unidades de fomento.

El número 3 sustituye el artículo 3º, a fin de reducir a la mitad los plazos de desahucio en los contratos pactados mes a mes, o de duración indefinida. En estos casos, el plazo será de dos meses, y se aumentará en un mes por cada año que hubiere durado el contrato, pero en total no podrá exceder de seis meses.

El número 4 enmienda el artículo 4º, en el sentido de reducir el plazo para la restitución de los inmuebles arrendados por contrato a plazo fijo, de cuatro a dos meses.

El número 5 modifica el artículo 8º, suprimiendo la facultad de la Corte de Apelaciones de suspender el cumplimiento de la sentencia dictada por el tribunal inferior en los juicios de desahucio y restitución, mientras se encuentre pendiente la apelación, si se solicitare con justa causa.

El número 6 modifica el artículo 13, con el objeto de eliminar también la facultad del juez de la causa de suspender el lanzamiento en casos graves y calificados, por un plazo de hasta seis meses.

El número 7 introduce un cambio en el artículo 16, consistente en disminuir de un año a tres meses el plazo en que el actor no podrá intentar nuevamente las acciones de desahucio o restitución, en caso que fuere rechazada la demanda.

El número 8 intercala, a continuación del artículo 23, dos nuevos artículos, 23 bis y 23 ter, respectivamente.

El artículo 23 bis hace referencia expresa a la aplicación del artículo 598 del Código de Procedimiento Civil, relativo al derecho legal de retención.

El artículo 23 ter sanciona, con la pena de presidio menor en su grado mínimo, al arrendatario que defraudara al arrendador abandonando el inmueble arrendado o extrayendo los objetos retenidos en virtud del artículo 1942 del Código Civil, sin su autorización o la del juez, en subsidio, no habiendo pagado o afianzado las rentas de arrendamiento o las indemnizaciones adeudadas al arrendador, en conformidad a la ley.

Finalmente, el número 9 modifica el artículo 24, incorporando un numerando que sanciona con multa al arrendador que injustificadamente se negare a otorgar autorización al arrendatario para abandonar el inmueble y retirar sus pertenencias.

DISCUSIÓN GENERAL

La Comisión tuvo presente que el dirigismo contractual por parte del Estado en materia de arrendamiento de predios urbanos se inició con la ley N° 6.844, del 4 de marzo de 1941; a la que sucedieron las leyes N°7.747, del 23 de diciembre de 1943; y N°9.910, del 22 de mayo de 1951; los decretos con fuerza de ley N°s 211 y 424, del 21 de julio y 27 de octubre de 1953, dictados en virtud del artículo 6º, letra d, de la ley N° 11.151, del 5 de febrero del mismo año; la ley N° 11.622, del 25 de septiembre de 1954, y la ley N°17.600, del 17 de enero de 1972, además de numerosas otras que tuvieron por objeto autorizar periódicamente el alza de las rentas de arriendo, prácticamente año tras año. Por último, se cuenta el decreto ley N° 964, del 12 de abril de 1975, que no significó un cambio sustancial de criterio, pues mantuvo la fijación legal de rentas máximas de arriendo y el desahucio fundado en motivo plausible.

La ley N°18.101 eliminó ambas restricciones, lo que implicó un avance hacia el retorno a la autonomía de la voluntad, pero, transcurridos casi veinte años desde su publicación, las circunstancias actuales hacen aconsejable una revisión de la normativa legal sobre contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos.

La Comisión coincidió en que el proyecto de ley apunta hacia cuatro objetivos diferentes:

1.- Exclusión de determinados predios de la aplicación de esta ley.

El proyecto propone dejar entregada a las reglas generales sobre arrendamiento los contratos que se celebren sobre ciertos bienes raíces, hoy regidos por la ley N° 18.101.

a) Viviendas situadas fuera del radio urbano cuya superficie no exceda de media hectárea.

La ley N°18.101 se aplica al arrendamiento de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea.

El proyecto propone rebajar dicho límite a media hectárea, atendiendo el hecho de que en la actualidad el límite de superficie que corrientemente tienen las viviendas de esta clase es de 5.000 metros cuadrados.

b) Predios urbanos de cabida superior a una hectárea, que tengan aptitud agrícola o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación.

Del mismo modo, el proyecto plantea rebajar a media hectárea la superficie de estos predios urbanos.

Ambas propuestas fueron compartidas por la ACOP.

El Ministerio de Justicia discrepó de ellas y consideró que debiera mantenerse el criterio de una hectárea porque, no obstante que el resultado mínimo de la división de este tipo de terrenos es de media hectárea, ello responde a criterios diversos a los que orientan esta ley. En este caso se pretende dotar de una protección mínima al arrendamiento de viviendas, aún cuando ellas estén ubicadas fuera del radio urbano, precisamente en atención a la estrecha relación que puede existir entre la protección de la habitación y la posibilidad de garantizar un sustento mínimo que otorga un terreno de una hectárea. Los predios de más de una hectárea, rurales o con aptitud agrícola, no son asimilables al concepto de vivienda y por eso están afectos a regulación especial. En cambio, un terreno de esa naturaleza pero de menos de media hectárea no tiene posibilidades de ser explotado.

La Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica hizo saber también sus aprensiones sobre las enmiendas planteadas. Entiende que la intención del legislador sería mantener dentro del ámbito de aplicación de esta ley las propiedades rurales de tamaño pequeño que cuentan con una vivienda. Observa que, sin embargo, considerando la subdivisión predial mínima equivalente

precisamente a media hectárea, estas propiedades con frecuencia superan esa cantidad aunque sea en fracciones de metros cuadrados. Por ello, en la práctica, la rebaja a media hectárea que se propone excluiría a este tipo de viviendas de la aplicación de esta ley.

c) Viviendas que se arriendan amobladas y alhajadas.

El proyecto propone también excluir de la aplicación de la ley las viviendas que se arriendan amobladas y alhajadas, aplicándoles, no obstante, el procedimiento establecido en el Título III de la Ley.

El Ministerio de Justicia no estuvo de acuerdo con esta idea, por estimar que el concepto de vivienda alhajada es impreciso y de muy difícil determinación, lo que se prestaría a eventuales conflictos acerca de la aplicabilidad de esta ley a situaciones concretas. Consideró, además, que la modificación es innecesaria si se tiene presente que se sugiere excluir a todos los arrendamientos de bienes raíces cuya renta mensual sea de 60 unidades de fomento o más.

En cambio, la Facultad de Derecho de la Universidad Católica juzgó adecuada la enmienda, atendida la naturaleza de las viviendas de que se trata, aunque podría tender a confundirse con una modalidad de hotelería u hospedaje, que ya está incluida dentro de las excepciones vigentes.

d) Bienes raíces urbanos cuyos contratos de arrendamiento estipulen una renta mensual igual o superior a 60 unidades de fomento.

La idea del proyecto de no hacer aplicables las disposiciones de la ley a estos inmuebles fue respaldada tanto por el Ministerio de Justicia como por las Facultades de Derecho de las Universidades de Chile y Católica de Chile.

El Ministerio de Justicia la consideró coherente con el espíritu de la ley, porque este tipo de arrendamiento supone necesariamente la posibilidad de contar con diversas posibilidades para asegurar las necesidades de vivienda. Tiene además el mérito de fijar un criterio objetivo para determinar la aplicabilidad de la ley.

La Universidad de Chile estimó que la exclusión de los contratos de arrendamiento mencionados equilibra los intereses en juego, tanto del arrendador como del arrendatario.

La Pontificia Universidad Católica de Chile, por su parte, hizo la prevención de que, para una mayor precisión de la norma, debería señalarse que a dichas viviendas se les aplicarán las reglas del Código de Procedimiento Civil que rigen los juicios especiales del contrato de arrendamiento, que se muestran como más eficaces para los fines que persigue el proyecto, especialmente en lo que respecta al desahucio. Advierte que, de este modo, la fijación del límite de 60 unidades de fomento puede resultar discriminatorio en favor de los arrendadores de viviendas más caras, que no constituyen la gran mayoría de los arrendadores a que alude la moción.

ACOP, a diferencia de los otros organismos, no compartió la idea del proyecto de ley, por estimar que la ley sobre arrendamientos de predios urbanos debe ser de aplicación general a todos los inmuebles, con la sola excepción de las viviendas sociales, en que se justifica una protección especial al arrendatario relacionada con los plazos de desahucio y restitución.

2.- Cambios relacionados con el desahucio y la restitución.

El proyecto sugiere, en primer lugar, aclarar que el término de los contratos de arrendamiento, pactados mes a mes y los de plazo indefinido, no sólo puede deberse a desahucio judicial, sino también a otras causas legales, como el no pago de la renta, la negligencia grave del arrendatario en la mantención de la casa, etc.

En segundo lugar, plantea la reducción de los plazos de desahucio en dichos contratos, que actualmente considera excesivos puesto que se suma a la demora en los juicios respectivos. Rebaja los plazos a dos meses, contados desde la notificación de la demanda, y este término se aumenta en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un límite total de seis meses.

Luego, reduce el plazo para la restitución del inmueble, en el caso de los contratos a plazo fijo que no excedan de un año. Dicho plazo se rebaja de cuatro a dos meses.

Finalmente, también se reduce el plazo durante el cual se impide al arrendador, que hubiera perdido por cualquier causa un juicio de desahucio o restitución, recuperar nuevamente su bien raíz. Este plazo, actualmente de un año, se rebaja a tres meses.

El Ministerio de Justicia, la Universidad de Chile y la Pontificia Universidad Católica de Chile coincidieron en estos cambios.

ACOP fue partidaria de eliminar los plazos, porque lo natural, a su juicio, es que una vez vencido el plazo estipulado en el contrato, la obligación de restituir el inmueble se haga efectiva de inmediato, independientemente de si el contrato es mes a mes, de duración indefinida o de plazo inferior a un año. Actualmente sólo los contratos superiores a un año no tienen plazo de gracia para la entrega. Con todo, acepta que se mantengan los plazos tratándose de viviendas sociales cuyo valor no sea superior a 406 unidades de fomento, mientras subsista el déficit de tales viviendas.

3.- Eliminación de facultades judiciales discrecionales.

El proyecto considera suprimir la facultad del tribunal de alzada para decretar la suspensión del cumplimiento de la sentencia de desahucio o restitución mientras se encuentre pendiente la apelación, si se solicitase con justa causa. De acuerdo a la moción, no se justificaría, al existir la posibilidad de solicitar orden de no innovar, en conformidad al artículo 192 del Código de Procedimiento Civil.

Asimismo, propone eliminar la facultad del juez para suspender el lanzamiento del arrendatario hasta por seis meses, en casos graves y calificados. Esta regla se aplica también en los juicios de comodato precario.

La Facultad de Derecho de la Universidad Católica fue partidaria de la supresión de ambas facultades, por cuanto esta es una de las materias que se ha prestado para mayores abusos en contra de los derechos de los arrendadores, a raíz de una interpretación bastante arraigada en el sentido de que el juez debe dar protección al arrendatario por ser la parte débil del contrato. Advirtió, en relación con la posibilidad de solicitar orden de no innovar a que alude la moción, que tal orden, en materias de arriendo, desnaturaliza el propósito de la legislación y más bien debiera restringirse su uso legalmente.

Por su parte, el Ministerio de Justicia no fue partidario de suprimir la facultad del tribunal de alzada de suspender el cumplimiento de la sentencia, por estimar que constituye un resguardo necesario desde el momento en que la apelación se concede en el solo efecto devolutivo; esto es, en el tribunal de primera instancia podrá solicitarse el cumplimiento de la sentencia y por ende el lanzamiento judicial. De esta forma, la eliminación de tal facultad puede dejar al arrendatario que ha sido vencido en una situación de desprotección mientras no se falla el recurso.

Dicha Secretaría de Estado tampoco compartió la idea de eliminar la facultad de suspender el lanzamiento, ya que responde a criterios de justicia material. Sin embargo, dado su carácter excepcional y la necesidad de que los tribunales la apliquen con prudencia, sugirió reducir el plazo máximo de seis a dos meses.

ACOP estuvo de acuerdo con reducir el plazo, pero condicionando el ejercicio de la facultad a que el arrendatario se encuentre al día en el pago de las rentas de arrendamiento y de los consumos del inmueble.

4.- Protección de las rentas impagas.

El proyecto, por último, propone reforzar el derecho del arrendador de percibir el pago de la renta y de las indemnizaciones respectivas. Al respecto, plantea la incorporación de tres nuevas disposiciones.

a) Aplicación expresa del derecho de retención por la policía en forma provisoria.

Cabe recordar que el artículo 1942 del Código Civil permite al arrendador, para seguridad del pago de la renta y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

El nuevo artículo 23 bis, que contempla la moción, hace expresamente aplicable a los contratos de arrendamiento regidos por esta ley, lo señalado en el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil, que dispone que si el arrendatario pretende burlar el derecho de retención extrayendo los objetos, podrá el arrendador solicitar el auxilio de cualquier funcionario de la policía. Dicho auxilio se prestará sólo por el término de dos días, salvo que, transcurrido este plazo, el arrendador exhiba copia autorizada de la orden de retención expedida por el tribunal competente.

Coincidieron con esta inclusión tanto el Ministerio de Justicia como la Facultad de Derecho de la Universidad Católica y ACOP. El Ministerio de Justicia apuntó que el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil es de aplicación general a los juicios de arrendamiento, por lo que no existe ninguna razón para excluirlo en los casos en que la cosa arrendada sea un predio urbano. Carabineros de Chile señaló que no haría comentarios particulares sobre este nuevo artículo porque, si bien tiene

directa incidencia en su actividad, su contenido no es nuevo en nuestra legislación.

b) Creación de un delito especial de defraudación.

El nuevo artículo 23 ter describe y sanciona un nuevo delito, que cometerá el arrendatario que defraudare al arrendador abandonando el inmueble arrendado o extrayendo los objetos a que se refiere el artículo 1942 del Código Civil, sin su autorización o la del juez, en subsidio, no habiendo pagado o afianzado las rentas de arrendamiento o las indemnizaciones adeudadas al arrendador en conformidad a la ley. Esta conducta será sancionada de acuerdo a las reglas generales, con la pena de presidio menor en su grado mínimo.

Ello, sin perjuicio de las sanciones que correspondan en lo relativo a la exigencia del salvoconducto, regulada por el DFL N° 216, de 1931 y el decreto supremo N° 382, de 1988, del Ministerio de Defensa Nacional.

Carabineros de Chile apuntó que la tipificación de una determinada conducta como delito de acción pública obedece a razones de política criminal que no estiman del caso analizar, pero que viene a reafirmar el espíritu general de la legislación proyectada, toda vez que se trata de una verdadera garantía de los derechos del arrendador y un eficaz complemento de las sanciones pecuniarias que impone el Código Civil. Observó, sin embargo, que no está claro el sentido y alcance de la referencia a las reglas generales y que no se hace un pronunciamiento expreso acerca de la responsabilidad del porteador.

La Pontificia Universidad Católica de Chile, aunque creyó conveniente la disposición, consideró que la redacción es algo extensa y compleja, por lo que propuso modificarla.

Por su parte, los Ministerios de Justicia y de Vivienda y Urbanismo, así como la ACOP, se mostraron contrarios a esta idea.

El Ministerio de Justicia estimó que, por razones de oportunidad, no aparece claramente definida la conveniencia de crear en forma aislada un tipo penal especial para perseguir al arrendatario que defraudare al arrendador, en atención al amplio debate que la comunidad jurídica nacional desarrolla en la actualidad en torno a la necesidad de efectuar una reforma integral al Código Penal.

Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo le pareció inconveniente establecer sanciones de carácter penal, toda vez que el

proyecto ya modera considerablemente las prerrogativas del arrendatario e instituye un régimen de obligaciones y derechos más equitativos al actual.

ACOP, a su turno, también considera inconveniente establecer una figura penal para el evento de que se abandone el inmueble arrendado, ya que significaría entregar a la sede penal un tema meramente civil.

c) Sanción al arrendador que injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble.

Buscando la armonía con los dos cambios anteriores, el proyecto propone sancionar con multa de 60 unidades de fomento al arrendador que injustificadamente se negare a autorizar al arrendatario para abandonar el inmueble y retirar sus pertinencias.

Dicha sugerencia fue reputada como conveniente por la Facultad de Derecho de la Universidad Católica.

A la luz de las diversas opiniones recibidas, la Comisión estuvo de acuerdo en la conveniencia de revisar la actual normativa sobre arrendamiento de predios urbanos, principalmente en aquellos aspectos que plantea la moción. Tomó particularmente en cuenta la opinión favorable hacia esa revisión que le hicieron llegar los Ministerios de Justicia, y de Vivienda y Urbanismo.

La primera de esas Secretarías de Estado señaló que era necesario considerar los perjuicios económicos que pueden originarse de la aplicación rigurosa de las normas procesales ya que, en el hecho, la duración de los procesos judiciales supera ampliamente el tiempo que pudiera estimarse de acuerdo a su regulación legal. Con el propósito de establecer procedimientos racionales y justos, el legislador ha consagrado un importante conjunto de recursos y garantías procesales, pero es común observar cómo las partes litigantes los utilizan con finalidades meramente dilatorias. En razón de lo anterior, ese Ministerio considera positivo establecer límites razonables a la actuación procesal de las partes, en la medida que no sea perjudicial a la aplicación efectiva del derecho constitucional, a la defensa en juicio y al procedimiento justo.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por su parte, si bien hizo presente que el tema es de competencia del Ministerio de Justicia, apuntó que la moción no le merece mayores reparos, toda vez que, como se indica en ella, la ley N° 18.101 se ha vuelto paulatinamente incapaz de regular eficazmente las materias que caen bajo su aplicación.

Además de los aspectos planteados en la moción, se debe señalar que la Comisión recibió otras sugerencias de ACOP, y que, durante el debate suscitado, le preocupó el hecho de que esté vigente el decreto con fuerza de ley N°216, de 1931, a que alude el nuevo artículo 23 ter planteado en la moción.

Dicho cuerpo legal, publicado el 30 de mayo de 1931, obliga a las Prefecturas de Carabineros de Chile a organizar el empadronamiento de los vecinos de los sectores de su respectiva jurisdicción, para lo cual en cada Comisaría, Subcomisaría o Tenencia se llevará un Registro de Empadronamiento Vecinal. Este empadronamiento obligatorio, exige la entrega de datos personales tales como la individualización de quienes viven en la casa; su profesión o medios de subsistencia; el número de hijos, indicando edad y sexo y si cumplen con la ley de escolaridad obligatoria; si es propietario o arrendatario de la casa que habita y las sociedades o centros sociales a que pertenecen. El último reglamento sobre la materia está contenido en el decreto supremo N° 382, de Defensa Nacional, de 1988.

A juicio de la Comisión, debería examinarse con mayor detalle la constitucionalidad de ese cuerpo legal, porque, a primer vista, se aparta de la garantía constitucional consagrada en el artículo 19, N°4, de la Constitución Política, que asegura a todas las personas el respeto y protección de su vida privada y pública. De llegarse a concluir su inconstitucionalidad, pero estimarse conveniente mantener la obligación de obtener salvoconducto policial por la utilidad que pudiese prestar, ella podría incluirse, por ejemplo, en la propia ley N° 18.101, y derogar el mencionado decreto con fuerza de ley.

Otro aspecto que sería necesario abordar en el segundo informe, si se aprobara la modificación del límite de una hectárea que plantea la moción para las viviendas situadas fuera del radio urbano y para los predios urbanos con aptitud agrícola, ganadera o forestal, es la correlativa enmienda en el decreto ley N° 993, de 1975. Este cuerpo legal contiene disposiciones especiales sobre el arrendamiento de predios rústicos, pero advierte en su artículo 1° que, no obstante lo anterior, “el arrendamiento de predios rústicos que tengan una cabida inferior a una hectárea física se regulará por la legislación general sobre arrendamiento de inmuebles urbanos”.

Todas estas materias deberán ser resueltas durante la discusión particular de la iniciativa, sobre la base de las conclusiones a que se llegue en el curso del debate.

- Sometido a votación en general, el proyecto de ley fue aprobado por unanimidad, con los votos de los HH. Senadores señores Aburto, Chadwick, Díez, Parra y Silva.

- - -

En concordancia con el acuerdo anteriormente expresado, vuestra Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, os recomienda aprobar en general el siguiente

PROYECTO DE LEY:

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

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

2.-Modifícase el artículo 2º de la siguiente manera:

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

b) Reemplázase el N° 3 del inciso primero por el siguiente, pasando los actuales numerales 3, 4 y 5 a ser 4, 5 y 6, respectivamente:

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

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

d) Agrégase el siguiente inciso final:

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

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

"Artículo 3º. En los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente.

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

El arrendatario desahuciado podrá restituir el bien raíz antes de expirar el plazo establecido en este artículo y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución."

4.- En el inciso primero del artículo 4º, reemplázase la expresión "cuatro meses" por "dos meses".

5.-Suprímese el párrafo segundo del numeral 6 del artículo 8º.

6.- Elimínase el inciso segundo del artículo 13.

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

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

"Artículo 23 bis.- Para los efectos del artículo 1942 del Código Civil, a los contratos de arrendamiento regidos por esta ley les será aplicable lo dispuesto en el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil.

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

9.- Modifícase el artículo 24, de la siguiente manera:

Reemplázanse al final del numeral 1, la conjunción "y" y la coma (,) que la precede, por un punto y coma (;);

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

c) Agrégase el siguiente número nuevo:

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

- - -

Acordado en la sesión del 11 de julio de 2001, con asistencia de los HH. Senadores señores Sergio Díez Urzúa (Presidente), Marcos Aburto Ochoa, Andrés Chadwick Piñera, Augusto Parra Muñoz y Enrique Silva Cimma.

Sala de la Comisión, a 23 de julio de 2001.

JOSÉ LUIS ALLIENDE LEIVA
Secretario

RESEÑA

- I. **BOLETÍN Nº:** 2.625-07.
- II. **MATERIA:** Proyecto de ley que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos.
- III. **ORIGEN:** Moción del H. Senador señor Ríos.
- IV. **TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** Primer trámite.
- V. **APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** No hay.
- VI. **INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 15 de noviembre de 2000.
- VII. **TRÁMITE REGLAMENTARIO:** Primer informe, en general.
- VIII. **URGENCIA:** No tiene.
- IX. **LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** Código Civil; Código de Procedimiento Civil; ley Nº18.101, decreto ley Nº 993, de 1975, y decreto con fuerza de ley Nº 216, de 1931.
- X. **ESTRUCTURA DEL PROYECTO PROPUESTO:** Consta de un artículo único dividido en nueve numerales.
- XI. **PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** Modificar la ley Nº18.101, sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos, fundamentalmente en aspectos como su ámbito de aplicación; la reducción de plazos para el desahucio y la restitución; la eliminación de facultades discrecionales del tribunal y la protección de rentas impagas.
- XII. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** No hay.
- XIII. **ACUERDOS:** La Comisión acordó aprobarlo en general por unanimidad. (5x0).

JOSÉ LUIS ALLIENDE LEIVA
Secretario

Valparaíso, 23 de julio de 2001.

ANEXOS

- 1.- Excma. Corte Suprema, Oficio N° 002798, de 29 de noviembre de 2000.
- 2.- Ministerio de Justicia, División Jurídica, Oficio N° 1405, de 30 de marzo de 2001.
- 3.- Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de Bienes Nacionales, Oficio N° 0031, de 5 de enero de 2001.
- 4.- Carabineros de Chile, Dirección General, Oficio N° 921.
- 5.- Universidad de Chile, Facultad de Derecho, Oficio N° 249, de 26 de diciembre de 2000.
- 6.- Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Derecho, de 11 de diciembre de 2000.
- 7.- Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G., carta N° 493/00, del 1° de diciembre de 2000.

1.- Excma. Corte Suprema, Oficio N° 002798, de 29 de noviembre de 2000.

Poder Judicial
CHILE

OFICIO N° 002798

Ant.: **AD-16.745**

Santiago, 29 de noviembre de 2000.

Ese H. Senado, por Oficio N° 17.069, de 15 de noviembre en curso, y de conformidad a lo establecido en el artículo 74 de la Constitución Política de la República y 16 de la Ley 18.916, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, ha remitido a esta Corte Suprema, para su informe, copia del proyecto de ley que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos.

Impuesto el Tribunal Pleno de esta Corte Suprema de la materia consultada, en sesión del día 24 de noviembre en curso, presidida por su titular que suscribe y con la asistencia de los Ministros señores Jordán, Faúndez, Garrido, Libedinsky, Ortiz, Benquis, Gálvez, Chaigneau, Cury, Alvarez Hernández y Marín, nos permitimos informar lo siguiente:

Ninguna de las disposiciones modificadas o agregadas a la Ley 18.101 contienen preceptos relativos a la organización o atribuciones de los tribunales de justicia, en los términos a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 74 de la Constitución Política de la República, o el artículo 16 de la Ley 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.


Poder Judicial

CHILE

Es todo cuanto puede este Tribunal informar en torno al proyecto en examen.

Saluda atentamente a V.S.


CARLOS A. MENESES PIZARRO
SECRETARIO


HERNÁN ALVAREZ GARCÍA
PRESIDENTE

**AL SEÑOR PRESIDENTE H. SENADO
VALPARAÍSO.-**



2.- Ministerio de Justicia, División Jurídica,
Oficio N° 1405, de 30 de marzo de 2001.

060/01



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE JUSTICIA
DIVISION JURIDICA
DEPTO. ASESORIA Y ESTUDIOS

ORD. N° 1405

ANT. : Su Oficio N° 73/00 de 24 de
Noviembre de 2000.

MAT. : Informa

_____ /

SANTIAGO, 30 MAR 2001

DE : MINISTRO DE JUSTICIA (S)

A : SR. PRESIDENTE DE LA COMISION DE CONSTITUCION,
LEGISLACION, JUSTICIA y REGLAMENTO DEL SENADO

Mediante el oficio indicado en el epígrafe, se ha solicitado a este Ministerio que emita opinión respecto del proyecto de ley iniciado por moción del Senador Sr. Mario Ríos S., el cual introduce modificaciones a la legislación sobre arrendamiento de predios urbanos, contenida en la Ley N°18.1 O 1, de 1982 (Boletín N°2625-07).

Sobre el particular, cumpla con informar lo siguiente:

I.- Antecedentes generales.

El referido proyecto de ley introduce un conjunto de modificaciones a la Ley N°18.101, las cuales tienen por objeto general adecuar la normativa del contrato de arrendamiento de predios urbanos a las actuales condiciones sociales y económicas que sirven de base y determinan el funcionamiento del mercado inmobiliario.

Se sostiene que la normativa de la Ley N°18.101, ciertamente proteccionista, habría perdido vigencia con el transcurso del tiempo, retardaría el desarrollo de la actividad inmobiliaria y contendría criterios discriminatorios para los arrendadores. En ese sentido, asegura que es un hecho público y notorio el abuso generalizado que se ha hecho de esta normativa, constituyéndose en opresiva respecto de los arrendadores.

Conforme con lo anterior, el criterio orientador del proyecto de ley es el de mitigar precisamente el carácter proteccionista que tiene la Ley N°18.101. Es por ello que la aludida moción no introduce modificaciones de carácter estructural al contrato de arrendamiento de predios urbanos sino que se limita a modificar aspectos formales del mismo.

En efecto, el proyecto básicamente ha optado por eliminar, o en su caso morigerar, ciertas garantías o derechos procesales establecidos en favor de los arrendatarios, tales como: (i) extensión del plazo legal de desahucio; (ii) facultad del tribunal de alzada de decretar, en cuenta, la suspensión del cumplimiento de la sentencia de desahucio o restitución, mientras se encuentra pendiente la apelación; (iii) facultad del juez para suspender el lanzamiento hasta por seis meses; (iv) plazo establecido para ejercer nuevamente la acción de desahucio o restitución respecto del arrendador que ha perdido el juicio, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, y con la misma finalidad de establecer un equilibrio entre las partes contratantes, el proyecto propone introducir modificaciones que fortalecen el efectivo ejercicio del derecho legal de retención reconocido a favor de los arrendadores; asimismo, contiene una nueva redacción para la norma que trata el desahucio judicial, despejando cualquier duda que pudiera haber existido en cuanto a que los arrendadores no sólo pueden poner término al contrato por esta vía, sino que además, pueden hacerlo o por causales generales, esto es, no pago de la renta, negligencia grave del arrendatario en la mantención de la casa, etc.

En esa misma lógica, se establece un nuevo tipo penal que castigaría cierto tipo de defraudaciones cometidas por el arrendatario.

Finalmente, y en lo que pareciera ser la modificación de mayor relevancia en términos de su generalidad, el proyecto

restringe el campo de aplicación de las normas de la Ley N°18.101, entendiéndose que no puede establecerse un mismo tratamiento legal a situaciones de hecho que son diversas y en las cuales los intereses envueltos, que al ordenamiento jurídico corresponde proteger, no son de una entidad equivalente.

II.- Comentarios y análisis del proyecto.

1.- En términos generales, este Ministerio evalúa positivamente la idea de introducir modificaciones en esta materia, en especial, teniendo en consideración los perjuicios económicos que pueden originarse de la rigurosa aplicación de las normas procesales que rigen el contrato de arrendamiento de predios urbanos. En el hecho, la duración de los procesos judiciales supera ampliamente el tiempo que pudiera estimarse de acuerdo a su regulación legal teórica. En efecto, con el propósito de establecer procedimientos racionales y justos, el legislador ha consagrado un importante conjunto de recursos y garantías procesales en favor de las partes. No obstante, es común observar cómo las partes litigantes utilizan esos medios procesales con finalidades meramente dilatorias.

En razón de lo anterior, este Ministerio considera favorablemente el propósito de establecer límites razonables a la actuación procesal de las partes, en la medida que ello no sea perjudicial a la aplicación efectiva del derecho constitucional a la defensa en juicio y al procedimiento justo.

Es por ese motivo que estimamos necesario que se cuente con antecedentes de hecho que permitan tener mayor certeza respecto de la adecuación de las modificaciones propuestas y de la orientación que se le ha dado. En efecto, a pesar que la normativa de la Ley N°18.101 contiene importantes resguardos en favor de los arrendatarios, que incluso pueden llegar a considerarse excesivos, debe tenerse presente que su objeto es precisamente dar protección a las personas en la satisfacción de una de sus necesidades más básicas como es la vivienda y habitación.

En consecuencia, sería conveniente que se recabaran datos que permitan tener una estimación precisa del impacto real que tendrá la reforma a las normas generales que sobre esta materia se encuentran vigentes. Además, ello resulta de la mayor importancia a fin de poder fundamentar las modificaciones concretas que el proyecto propone, por ejemplo en materia de plazos. Siguiendo ese ejemplo, estimamos que la reducción de plazos judiciales debiera responder a criterios objetivos, claramente definidos por el legislador.

2.- En cuanto al análisis particular de las modificaciones propuestas, cabe señalar lo siguiente:

a. Predios de más de una hectárea: Conforme al tenor del proyecto, no se aplicarían las normas de la Ley N°18.101 al arrendamiento de predios situados fuera del radio urbano cuando su cabida exceda los 5.000 metros cuadrados; lo mismo ocurriría respecto de los predios ubicados dentro de ese radio urbano cuando a pesar de tener aptitud agrícola, ganadera o forestal, excedan la superficie de media hectárea.

A nuestro parecer debiera mantenerse el criterio de una hectárea a efectos de distinguir el campo de aplicación de estas normas. En efecto, no obstante que el resultado mínimo de la división de este tipo de terrenos es de 5000 metros cuadrados, ello responde a criterios de orden diverso al que orienta e inspira las normas de esta ley. En este caso se pretende dotar de una protección mínima al arrendamiento de viviendas; y cuando ellas están situadas en terrenos de aptitud agrícola, ganadera o forestal, se ha optado por mantener la aplicación de las reglas especiales del arrendamiento de predios urbanos, precisamente en atención a la estrecha relación que puede existir entre la protección de la habitación y la posibilidad de garantizar un sustento mínimo que otorga un terreno de una hectárea.

En suma, los predios de más de una hectárea, de naturaleza rural o con aptitud agrícola, no son asimilables al concepto de vivienda; es por ello que no son objeto de esta regulación especial. Sin embargo, los terrenos de esa naturaleza pero de menos de media hectárea no tienen posibilidad de ser mínimamente explotados.

b. Viviendas amobladas y alhajadas: Estimamos que no es conveniente la inclusión de este supuesto como uno de los casos en que no se aplican las normas de la Ley N°18.101. En efecto, a fin de evitar eventuales conflictos acerca de la aplicabilidad de las normas de esta ley a situaciones concretas, resulta fundamental establecer criterios lo más objetivos y concretos que sea posible. En ese sentido el concepto de vivienda alhajada es impreciso y de muy difícil determinación.

Además, esa modificación resulta innecesaria si se tiene presente que con la incorporación del nuevo inciso 2° que se propone se excluyen de la aplicación de esta ley, todos aquellos bienes raíces que no tienen por destino asegurar la vivienda mínima de las personas (en ese supuesto estaría incluido el concepto de vivienda amoblada y alhajada).

c. Arrendamientos con renta de 60 o más UF:

En relación con lo señalado precedentemente, estimamos que la incorporación de esta norma es coherente con el espíritu de la ley y tiene el mérito de fijar un criterio objetivo de aplicabilidad de sus preceptos. El arrendamiento de este tipo de bienes raíces (con renta igual o superior a 60 UF) supone necesariamente la posibilidad de contar con alternativas diversas a efectos de asegurar las necesidades de vivienda; por ello, es justificado excluir de la protección de la ley N°18.101 a este tipo de arrendamientos, en los cuales sin duda puede también estar comprendido el concepto de arrendamiento de viviendas amobladas y alhajadas.

d. Desahucio: Estimamos que la redacción que se propone para el inciso 1° del artículo 3° es más precisa y apropiada que la actual, pues expresa con mayor claridad que el desahucio dado por el arrendador (que en todo caso debe ser judicial) es sólo una de las formas en que puede poner término a este contrato. Asimismo, si se considera el total de los plazos judiciales establecidos en este procedimiento, aumentados por la natural dilación de los procesos judiciales, debe concluirse que el plazo de dos meses que se propone para el desahucio es razonable.

e. Cumplimiento de la sentencia: Estimamos que la facultad del tribunal de alzada para suspender el cumplimiento de la sentencia mientras pende la resolución del recurso de apelación constituye un necesario resguardo que no debe ser eliminado. En efecto, en el procedimiento especial establecido en la Ley N°18.101, se establece que la resolución que da lugar a la restitución o al desahucio es apelable sólo en el efecto devolutivo; en consecuencia, en el tribunal de la instancia podrá solicitarse el cumplimiento de la sentencia y por ende el lanzamiento judicial.

En atención a esa situación, el legislador ha establecido expresamente una orden de no innovar especial para este caso, cuya eliminación puede dejar al arrendatario que ha sido vencido en juicio en una situación de desprotección. En efecto, a pesar que la orden de no innovar se encuentra consagrada de manera general en el Código de Procedimiento Civil, su regulación especial asegura una mayor flexibilidad en su aplicación; de esa manera se otorga una mayor garantía de que en caso que la sentencia de primera instancia sea finalmente revocada, lo dispuesto en la sentencia definitiva podrá tendrá alguna aplicación práctica.

f. Reiteración del desahucio o de la demanda de restitución: Concordamos en la procedencia de reducir el plazo de un año para que el arrendador pueda ejercer nuevamente las acciones que le reconoce la ley en caso que ellas se funden en los mismos hechos que motivaron un juicio ya fallado. Sin embargo, debe darse un mayor reconocimiento a los efectos de las sentencias judiciales (cosa juzgada), lo

cual se vería vulnerado si inmediatamente a continuación de ejecutoriada la sentencia definitiva pudiera iniciarse nuevamente un nuevo proceso. Es por ello que estimamos más razonable establecer que este plazo será de seis meses.

g. Suspensión del lanzamiento: La norma contenida en el inciso 2° del artículo 13, que faculta al juez para suspender el lanzamiento en casos graves y calificados, responde a criterios de justicia material. Su objeto es otorgar un margen de discrecionalidad al juez en casos extremos y por ello creemos que no debe ser eliminada.

Sin embargo, dado el carácter excepcional de esta norma y la necesidad que los tribunales la apliquen con prudencia, se sugiere reducir el plazo máximo de suspensión del lanzamiento, de seis meses a dos meses.

h. Derecho legal de retención: La aplicación de esta norma procesal a los juicios a que diere lugar la aplicación de la Ley N°18.101 constituye un acierto de la moción en comento, toda vez que el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil es de aplicación general a los juicios de arrendamiento; por ello, no existe ninguna razón para excluirla de los casos en que la cosa arrendada sea un predio

i. Delito especial de defraudación: A este respecto, cabe hacer presente que por motivos de oportunidad no aparece claramente definida la conveniencia de crear en forma aislada un tipo penal especial, para perseguir al arrendatario que defraudare al arrendador, en atención al amplio debate que la comunidad jurídico nacional desarrolla en la actualidad en tomo a la necesidad de efectuar una reforma integral a nuestro Código Penal.

Sin otro particular, saluda atentamente a US,

 
JAIME ARELLANO QUINTANA
 Ministro de Justicia
 Subrogante

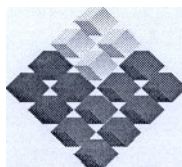
FMF/JCV/GMT

DISTRIBUCION :

-Sr. Presidente de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento del Senado.

- División Jurídica.
- Depto. Asesoría y Estudios.
- Oficina de Partes.
- Archivo (2)

3.- Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de Bienes Nacionales, Oficio N° 0031, de 5 de enero de 2001.-



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO Y
DE BIENES NACIONALES

ORD. N° 0031

ANT. Oficio L-N 74/00, de 20.11.2000 de Secretario de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento del Senado.

MAT. Boletín 2625-07

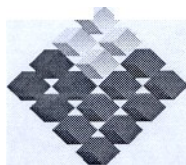
SANTIAGO, 5 ENE 2001

DE : MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO Y DE BIENES NACIONALES.

A : SEÑOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO DEL SENADO.

Con el oficio del antecedente, el Secretario de esa Comisión remitió al Ministro infrascrito copia de la Moción del Senador don Mario Ríos Santander, con la que inicia un proyecto de ley que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos contenida en la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos. Al respecto corresponde informar lo siguiente:

- Este Ministerio, desde su creación por la Ley N° 16.391, de 16 de diciembre de 1965, no ha tenido injerencia alguna en materia de arrendamiento de bienes raíces urbanos, cuya competencia correspondía, por una parte, al Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, a través de la ex Dirección de Industria y Comercio y, por otra parte, al Ministerio de Justicia ya que la normativa sobre arrendamientos es de plena competencia de los Tribunales Ordinarios de Justicia.



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO Y
DE BIENES NACIONALES

- Atendido lo expuesto, el Ministro infrascrito estima que ella sería mejor informada por el Ministerio de Justicia. No obstante lo anterior, la moción acompañada no merece mayores reparos por parte de esta Secretaría de Estado, toda vez que tal como se indica en la moción presentada, dicho cuerpo legal se ha vuelto paulatinamente incapaz de regular eficazmente las materias que caen bajo su aplicación.
- Sin perjuicio de lo anterior, parece inconveniente establecer sanciones de carácter penal por el incumplimiento de las obligaciones propias del arrendatario, toda vez que la modificación legal propuesta modera considerablemente las prerrogativas del mismo, a la vez de instituir un régimen de obligaciones y derechos más equitativo al actual.
- En el aspecto formal, en la letra a) del número 2 del artículo único del proyecto, se sugiere corregir la expresión "una media hectárea", eliminándose el artículo "una". En la letra b) del mismo número sería más adecuado señalar que se agrega un nuevo N° 3 al inciso primero del artículo 2°, en vez de reemplazar el actual N° 3, cuyo texto se mantiene, sin perjuicio del cambio de numerales que a continuación se indica en el proyecto.

Saluda atentamente a Ud.,

JAIME RAVINET DE LA FUENTE
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Y DE BIENES NACIONALES

APCI mil

DISTRIBUCIÓN

.Sr. Presidente de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento del Senado. .Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo

.Sra. Jefa División Jurídica.

Archivo Gabinete

**4.- Carabineros de Chile, Dirección General,
Oficio N° 921.**

**CARABINEROS DE CHILE
DIRECCION GENERAL
GABINETE GENERAL DIRECTOR**

OBJ.: Emite opinión del proyecto de ley que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos.

REF. : Su oficio L-N° 75/00 de 20 de Noviembre de 2000

N° 921 ,

SANTIAGO,

DE : GABINETE GENERAL DIRECTOR
**A : COMISION DE CONSTITUCION, LEGISLACION,
JUSTICIA Y REGLAMENTO DEL H. SENADO**

VALPARAISO.

De acuerdo a su documento señalado en la Referencia, se solicitó la opinión de Carabineros de Chile sobre el proyecto de ley que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos.

Al respecto, es del parecer de esta Institución que el texto del proyecto de ley se ajusta, en lo general, a los objetivos centrales señalados en su presentación al H. Senado, tendientes a mejorar la equivalencia entre las obligaciones que el contrato genera entre arrendador y arrendatario.

Ahora bien, en lo particular, se señala lo siguiente:

1.- En cuanto a las reformas que se introducen a los títulos de Ambito de Aplicación de la Ley, Desahucio y Restitución y Competencia y Procedimiento, por ser éstas ajenas al quehacer Institucional, no se manifestarán opiniones pormenorizadas.

2.- Lo mismo cabe decir respecto del artículo 23 bis, que si bien tiene directa incidencia en la actividad de Carabineros de Chile, tampoco será objeto de comentarios particulares en atención a que su contenido no es nuevo en nuestra Legislación, por ya estar contemplado en el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil.

3.- Con todo, en relación con el artículo 23 ter, se puede decir, en lo esencial, lo que sigue:

3.1.- La tipificación de una determinada conducta como delito de acción pública obedece a razones de política criminal que no es del caso analizar en este informe, pero que, ciertamente, vienen en reafirmar el espíritu general de la Legislación proyectada, toda vez que es una verdadera garantía a los derechos del arrendador, así como un eficaz complemento de las sanciones pecuniarias que impone el código Civil.

3.2.- Particularmente, la norma se refiere a la creación de un nuevo tipo penal que se consuma cuando el arrendatario abandona el inmueble arrendado o bien, extrae los bienes susceptibles de ser objeto del derecho legal de retención que le asiste al arrendador, sin la autorización de éste, y sin haber pagado las rentas o indemnizaciones, o sin haberlas afianzado. En tal caso, será castigado según las reglas generales, con la pena de presidio menor en su grado mínimo, lo que se adecúa a la naturaleza del delito.

3.3.- Sin embargo, no se observa el sentido y alcance de la frase "*según las reglas generales*" que emplea el texto presentado, ya que como defraudación, le serían aplicables las reglas generales de la estafa. Con todo, dichas reglas generales se refieren a la calificación por el resultado de dicho ilícito; ello, según en artículo 467 del Código Penal, lo que es incompatible con el Proyecto que impone una pena única. Si por el contrario, la alusión a las *reglas generales* se refiere a las aplicables a toda clase de delitos, la frase es innecesaria.

3.4.- Finalmente, el Proyecto no se pronuncia especialmente acerca del porteador, esto es, a quien se encarga de la conducción de los objetos. En este sentido, sería oportuno un pronunciamiento expreso en la normativa legal respecto de la responsabilidad de éste, tanto penal como civil.

Saluda atentamente a US.

OSCAR OLIVARES MONARES
General de Carabineros
JEFE DE GABINETE

**5.- Universidad de Chile, Facultad de Derecho,
Oficio N° 249, de 26 de diciembre de 2000.**

**UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO**

D E C A N A T O

OFICIO N° 249

ANT. Oficio L-N°77 de 20 de noviembre de 2000 del Senado de la República.

MAT. Sobre proyecto de ley que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos.

SANTIAGO, 26 de diciembre de 2000.

A : SEÑOR JOSE LUIS ALLIENDE LEIVA, SECRETARIO DE LA COMISION DE CONSTITUCION, LEGISLACION, JUSTICIA Y REGLAMENTO DEL SENADO.

DE : ANTONIO BASCUÑAN VALDES, DECANO DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE CHILE.

En respuesta al oficio del antecedente, me es muy grato hacer llegar a usted el informe elaborado por el Departamento de Derecho Privado, que constituye la opinión de la Facultad de Derecho respecto del proyecto de ley "que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos", (Boletín 2625).

Saluda muy atentamente a usted,

ANTONIO

BASCUÑAN VALDES
DECANO





SANTIAGO, Diciembre 19 de 2000

Señor
Antonio Bascuñán Valdés
Decano
Facultad de Derecho
PRESENTE

Señor Decano:

Se ha solicitado a este Departamento informe sobre el proyecto de ley que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos (Boletín 2625-07).

A partir de la década de los sesenta es posible advertir en nuestro sistema jurídico una normativa jurídica tendiente a proteger al arrendatario. En efecto la ley N° 16.911 que se dicta en consideración a la inflación endémica que azotó nuestro país, tuvo un marcado carácter protector del arrendatario.

La Ley N° 18.101 mantiene en forma algo más tenue esta tendencia, en desmedro del arrendador que, por cierto, no es siempre la parte económicamente fuerte en esta relación jurídica contractual.

Las razones económico jurídicas que determinaron esta tendencia protectora del arrendatario no existen hoy en día y en numerosas ocasiones es precisamente el arrendador la parte económicamente débil, por cuanto muchas veces la renta de arrendamiento constituye su único ingreso y obviamente si deja de percibirla por no pago de la misma por el arrendatario, se encontrará en una situación bastante desmedrada desde el punto de vista económico.

Por otra parte, como bien lo expresa la exposición de motivos que acompaña el proyecto en informe "estas normas

proteccionistas de la Ley N° 18.101, han perdido vigencia con el transcurso de los años y la modernización de las relaciones contractuales en general y del mercado mobiliario en particular, transformándose en un elemento retardador del desarrollo de esa actividad y discriminatorio para los arrendadores".

La ley, por ende debe procurar el equilibrio de los intereses en juego, tanto del arrendador como del arrendatario.

En virtud del proyecto en comento dejarían de estar regidos por las normas especiales de la Ley N° 18.101 los contratos de arrendamiento de viviendas situadas fuera del radio urbano, cuya cabida exceda de media hectárea; los relativos a predios agrícolas y urbanos mayores de media hectárea; los que tengan objeto viviendas amobladas y alhajadas y los relativos al arrendamiento de bienes raíces cuya renta mensual sea igual o superior al equivalente de 60 unidades tributarlas mensuales. La exclusión de los contratos de arrendamiento mencionados, particularmente aquellos cuya renta mensual sea igual o superior de 60 unidades tributarlas mensuales, otorga, a mi juicio, el citado equilibrio de los intereses en juego.

En lo que dice relación con la ampliación de las causales de desahucio en los contratos pactados mes a mes y de plazo indefinido" parece justificado.

La reducción de los plazos de desahucio parece también atendible en consideración a que por la demora actual de los juicios, en muchas ocasiones el arrendador se ve privado por un lapso excesivamente prolongado de legítimo goce del inmueble de su dominio.

Es todo cuanto puedo informar a Ud.,



 * UNIVERSIDAD DE CHILE

 DIRECTOR

 DEPTO. DE DERECHO PRIVADO

 FACULTAD DE DERECHO

MARIA DORA MARTINIC GALETOVIC

 Directora

 Departamento de Derecho Privado

MDMG/nra.

**6.- Pontificia Universidad Católica de Chile,
Facultad De Derecho.**



**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO**

Santiago, **11** de Diciembre de 2000

Señor
José Luis Alliende Leiva Secretario
Comisión de Constitución, Legislación,
Justicia y Reglamento
Senado de la República
Presente

Muy señor nuestro:

En respuesta a su Oficio L-N°78/00, de fecha 20 de Noviembre del año en curso, tenemos el agrado de remitir a usted la opinión del Departamento de Derecho Civil de esta Facultad, en relación con el proyecto de ley que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos.

Reiterándonos a su disposición, le saluda
atentamente,

Enrique Alcalde Rodríguez
Pontificia Universidad Católica de Chile

Una firma manuscrita en azul que parece ser la del Sr. Enrique Alcalde Rodríguez.



**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO**

INFORME

Ref.: Opinión sobre Proyecto de Ley que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos. (Boletín N°2.625-07).

I. Antecedentes.

Mediante Oficio L-N° 78/00 fechado en Valparaíso el día 20 de noviembre de 2000, dirigido por orden del señor Presidente de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento del Senado, al señor Decano de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Chile, se ha solicitado a esta Facultad una opinión sobre el Proyecto de Ley que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos, (Boletín 2.625-07), iniciado con fecha 14 del mismo mes y año por moción del H. Senador don Mario Ríos Santander.

Actualmente, la materia sobre la que versa el Proyecto de Ley en comentario, tal como manifiesta la moción antes referida, se encuentra regulada por la Ley N°18.101, publicada en el Diario Oficial de 29 de enero de 1982, que fija las normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos. En forma supletoria, en lo no previsto en dicha ley, rigen las disposiciones del contrato de arrendamiento recogidas en los artículos 1915 y siguientes del Código Civil.

Expresa la moción del H. Senador señor Ríos, como fundamento de la reforma legal que propone a discusión, que las normas de la Ley N°18.101, -dotadas de un eminente carácter protector para los arrendatarios- han perdido vigencia con el transcurso de los años y la modernización de las relaciones contractuales en general y del mercado inmobiliario en particular, transformándose en un elemento retardador del desarrollo de esta actividad y discriminatorio para los arrendadores.

Además, se invoca a modo de fundamentación, la existencia de un abuso generalizado, que es de público conocimiento, que ha ido consagrando una normativa que, a través de un sinnúmero de arbitrios procesales, se ha transformado en opresiva y abusiva para los

arrendadores, quienes optan en la práctica por renunciar a todos sus derechos con tal de recuperar el inmueble -las más veces gravemente deteriorado y sin pagarse las rentas por largos períodos, incluso por años-, lo que resulta a todas luces injusto y, en definitiva, contrario al bien común.

Por ello, es que el proyecto se propone realizar una necesaria rectificación con, al menos, un número limitado de reformas que, por constituir naturalmente el punto central de la opinión que solicita por la H. Comisión del Senado a nuestra Facultad describiremos separadamente en el siguiente acápite.

II. El Proyecto de Reforma.

A objeto de facilitar el análisis del proyecto de reforma en comentario, hemos agrupado sus disposiciones conforme a las categorías indicadas a continuación:

a) Limitaciones al ámbito de aplicación de la Lev.

En primer término, el proyecto pretende limitar el ámbito de aplicación de la Ley N°18.1 01, modificando el inciso segundo del artículo primero de la misma, por cuanto sus disposiciones rigen también al arrendamiento de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea.

El proyecto propone rebajar dicho límite a media hectárea -según expresa- atendiendo que en la actualidad el límite de superficie que corrientemente tienen las viviendas de esta clase es de 5.000 metros cuadrados, dejando las que excedan dicho límite a las normas generales de la contratación.

Del mismo modo, el proyecto plantea modificar el numeral 1° del artículo 2° de la ley, rebajando a media hectárea la superficie de los predios urbanos que tengan aptitud agrícola o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación, a fin de excluir aquellos de cabida superior a la indicada de las disposiciones de la ley en examen.

También se propone la incorporación de un nuevo número 3° en el señalado artículo 2°, pasando los actuales números 3°, 4° y 5° de ese artículo a ser los numerales 4°, 5° y 6° respectivamente. El número 3°, nuevo, se referiría a las viviendas que se arrienden amobladas y alhajadas, haciendo aplicables a éstas, no obstante, el procedimiento establecido en el Título III de la Ley.

Finalmente, en estas materias, el proyecto considera agregar un inciso final en el sentido de no hacer aplicables las



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO

disposiciones de la Ley a los contratos de arrendamiento de bienes raíces cuya renta mensual sea igualo superior a 60 unidades de fomento.

b) Modificación de las normas sobre desahucio v restitución.

Se explica en la moción en análisis que, en lo tocante a las normas sobre desahucio se propone perfeccionar la redacción del inciso primero del artículo 3° de la ley a fin que quede más claro que a los contratos pactados mes a mes y de plazo indefinido, el arrendador no solo puede ponerles término por desahucio judicial, de acuerdo a las normas que allí se expresan, sino también por otras causas legales, como el no pago de la renta, la negligencia grave del arrendatario en la mantención de la casa, etc.

Al mismo tiempo, el proyecto plantea la reducción de los plazos de desahucio en dichos contratos, los que actualmente resultan excesivos, sumado a la demora en los juicios respectivos, rebajando éstos a dos meses contados desde la notificación de la demanda, el que se aumenta en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con tope de seis meses.

En el caso de los contratos a plazo fijo que no excedan de un año, se rebaja a dos el plazo de cuatro meses para la restitución fijado en el inciso primero del artículo 4°, plazo que en la práctica -expresa- se sobrepasa con creces.

c) Eliminación de facultades discrecionales del tribunal.

Por otra parte, el proyecto considera suprimir la facultad que el párrafo segundo del numeral 6) del artículo octavo otorga al tribunal de alzada para decretar, en cuenta, la suspensión del cumplimiento de la sentencia de desahucio y restitución, mientras se encuentre pendiente la apelación. Ello no se justificaría, agrega, existiendo la posibilidad de

solicitar orden de no innovar, en conformidad al artículo 192 del Código de Procedimiento Civil.

Asimismo, el proyecto pretende eliminar la facultad establecida en el inciso segundo del artículo 13 de la ley que faculta al juez para suspender el lanzamiento del arrendatario hasta por seis meses.

d) Modificación a la limitación de nuevo ejercicio de la acción.

A este respecto, el proyecto propone modificar el artículo 16 que impide al arrendador que ha perdido por cualquier causa un juicio de desahucio o restitución, intentar recuperar nuevamente su bien raíz, a menos que se funde en hechos nuevos. Este plazo, se indica, es excesivo y se pretende su rebaja a tres meses.

e) Introducción de nuevas normas acerca del derecho de retención.

Por último, el proyecto pretende introducir dos nuevas normas para hacer efectivo el ejercicio del derecho conferido al arrendador en virtud del artículo 1942 del Código Civil para la seguridad del pago de la renta y de las indemnizaciones respectivas.

La primera, signada como artículo 23 bis, hace expresamente aplicable a los contratos de arrendamiento regidos por esta ley, lo dispuesto en el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil, que dispone que si el arrendatario pretende burlar el derecho de retención que confiere el artículo 1942 del Código Civil extrayendo los objetos a que dicho artículo se refiere, podrá el arrendador solicitar el auxilio de cualquier funcionario de la policía, pero ampliándose el plazo de dos días consignado en dicha norma a 15 días, cuando el arrendador exhiba copia autorizada de la orden de retención expedida por el tribunal competente.

La segunda norma, denominada artículo 23 ter, es una norma de carácter penal que describe y sanciona un nuevo delito que cometerá el arrendatario que defraudare al arrendador, abandonando el inmueble arrendado o extrayendo los objetos a que se refiere el artículo 1942 del Código Civil, sin autorización suya o del juez, en subsidio, y sin haber pagado o afianzado las rentas de arrendamiento o las indemnizaciones adeudadas al arrendador en conformidad a la ley. Este nuevo delito sería sancionado, de acuerdo a las reglas generales, con la pena de presidio menor en su grado mínimo.

Ello, sin perjuicio de las sanciones que correspondan en lo relativo a la exigencia del salvoconducto, regulada por el DFL N° 216, de 1931 y el D.S. No382 de 1988, del Ministerio de Defensa Nacional.

Por último y en concordancia con los preceptos anteriores, el proyecto propone modificar el artículo 24 de la ley vigente en orden a sancionar con multa de 60 unidades de fomento, al arrendador que



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO

injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus muebles, intercalando un nuevo numeral 3) a la citada disposición.

III. Nuestra opinión.

1. Consideraciones Generales.

La Ley N°18.101, publicada en el Diario Oficial de 29 de enero de 1982, rectificada en el Diario Oficial de 4 de febrero del mismo año, fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos y deroga a la anterior legislación sobre la materia, contenida en el Decreto Ley N° 964 de 1975, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por D.S. N° 357, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de 22 de agosto de 1978.

La Ley N°18.101 tuvo por propósito liberar al contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos de las numerosas regulaciones que lo constreñían, volviéndose a la libertad contractual en materia de rentas de arrendamiento, eliminándose la intervención estatal a través de la Dirección de Industria y Comercio y la exigencia de motivos plausibles para desahuciar ¹.

Estas regulaciones, dotadas todas de un fuerte dirigismo estatal, se inician con la dictación de la Ley N° 6.844, de 4 de marzo de 1941; a la que suceden las leyes N°7.747 de 24 de diciembre de

¹ Para este objeto, hemos tomado como base de nuestras explicaciones la obra del profesor Carlos Ducci Claro, "El arrendamiento de bienes raíces urbanos" Imprenta Salesianos, Santiago, 1982 y de don Ramón Meza Barros. Manual de Derecho Civil, Las Fuentes de las Obligaciones. Tomo I, 4ª Edición. Editorial Jurídica de Chile. Santiago, 1966.

1943; N°9.910 de 22 de marzo de 1951 y los Decretos con Fuerza de Ley N°s 211 y 424 de 21 de julio y 27 de octubre de 1959, dictados en virtud de la ley N° 11.151 de 5 de febrero del mismo año; la Ley N° 11.622, de 25 de septiembre de 1954 y la Ley N°17.600 de 17 de enero de 1972, modificatoria de la anterior.

Entre las dos últimas leyes citadas, se dictan asimismo numerosas leyes complementarias que periódicamente tuvieron por objeto autorizar el alza de las rentas de arriendo, prácticamente año a año.²

El 12 de abril de 1975 se dicta el Decreto Ley N° 964 que precede a la Ley N° 18.101, vigente en la actualidad. El Decreto Ley N° 964 aludido no obstante, no significó un cambio sustancial respecto a la legislación anterior, conservando de tal modo el fuerte signo de dirigismo estatal sobre el contrato de arrendamiento de predios urbanos imperante en aquella, puesto que mantuvo la fijación legal de rentas máximas de arriendo y el desahucio fundado en motivo plausible.

En este contexto histórico, la Ley N°18.101 que eliminó ambas materias significó, sin lugar a dudas, un notable avance hacia la autonomía de la voluntad. Más bien dicho, a una recuperación de los espacios de ésta que progresivamente le fueron restados por la dictación a partir de la década de 1940 de leyes especiales de arrendamiento de carácter netamente dirigista y tutelar .

El profesor Jorge López Santa María, en su obra "Los Contratos. Parte General", recoge con toda claridad el punto: "Si se examina el problema del contrato dirigido, no de un modo general sino que contrato por contrato, no es difícil detectar las diversas orientaciones de la legislación, según sean las ideologías imperantes. Por ejemplo, en materia de arrendamientos urbanos, si bien el direccionismo perdura en varios aspectos en la actual ley N°18.101 , es mucho menor que bajo el imperio de la ley N° 11.162 la cual, en especial luego de las modificaciones que le introdujera la ley N° 17.600 del año 1972, era sumamente favorable a los arrendatarios..."³

A este respecto, basta señalar que los efectos económicos de la referida legislación de 1972, no se dejaron esperar con un fuerte desincentivo para las inversiones inmobiliarias y la actividad de la construcción, pues a las personas pudientes dejó de atraerles adquirir bienes raíces destinados a la obtención de rentas.⁴

² Un detalle referencial de estas leyes se encuentra en Meza Barros, op. cit. p. 259 y siguiente.

³ Jorge López Santa María. Los Contratos. Parte General. Editorial Jurídica de Chile. Primera Edición, Santiago, 1986. p. 125.

⁴ Ver esta crítica de los detractores de la ley en Jorge López Santa María, op. cit. p. 125.



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO

Desde la dictación de la Ley N° 18.101 en 1982 a la presente fecha, la economía nacional como internacional ha experimentado cambios profundos y sustantivos, destacándose como consecuencia de ello un creciente dinamismo y expansión en la creación y circulación de toda clase de bienes, servicios, información y riqueza en general, sumado a la incorporación de nuevas tecnologías, formas de comunicación, trabajo y negocios cuyas proyecciones ciertamente no estamos en condiciones de dimensionar .

Particularmente en lo que interesa a este informe, se ha visto una significativa modernización en el mercado inmobiliario nacional con la introducción de nuevos productos inmobiliarios y nuevas formas de contratación para la adquisición de los bienes raíces. También se aprecia una mayor flexibilización y competencia en los medios tradicionales de financiamiento, como sucede respecto de los créditos hipotecarios, en que los agentes económicos compiten fuertemente por ofrecer nuevos productos o alternativas.

El fenómeno anterior, sumado al sustantivo crecimiento del ingreso de las personas respecto a décadas anteriores, más la competencia y dinamismo del mercado inmobiliario, se traduce en que la escasez de viviendas y las dificultades históricas de pobreza que limitaban o dificultaban notablemente su adquisición han ido progresivamente desapareciendo todo lo cual fue, precisamente, la justificación de introducir legislación especial de índole protectora o tutelar a favor de los arrendatarios, sin perjuicio naturalmente de la inspiración ideológica de claro dirigismo estatal imperante en la época de dictación de la misma.

2. Justificación de legislar.

Habida consideración de las razones precedentemente expuestas y que la legislación sobre arriendo de predios urbanos de la Ley N° 18.101 vigente conserva todavía algunos rasgos de dirigismo que limitan la contratación y que son tutelares a beneficio de la

parte *en teoría*, desprotegida, como serían los arrendatarios, en nuestra opinión no sólo se hace conveniente una legislación que reconozca el estado actual de la cuestión, sino que una necesidad cada vez más impostergable.



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO

En este sentido, reconocemos que el Proyecto de Ley que comentamos, constituye un encomiable esfuerzo por abordar y solucionar las deficiencias presentadas - como se explica en el mismo, con un número limitado de reformas- a fin de dejar sin efecto o bien atenuar decididamente las normas proteccionistas o tutelares de la Ley N°18.101 de modo de frenar los abusos y dilaciones que en la práctica ha conllevado esta legislación, transformándose en un elemento retardador de esta actividad económica y en general, una grave discriminación o desprotección en contra de los arrendadores.

Además, estos últimos -producto de los abusos antes dichos- se han transformado no con poca frecuencia en víctimas de arrendatarios inescrupulosos que durante la larga tramitación de los juicios, no sólo no pagan las rentas si no que incluso toman como una ventaja económica el retardo judicial en la resolución de las causas. Otros, llegan al extremo de causar severos daños a las propiedades arrendadas antes de que logren ser lanzados o, bien antes de abandonarlas clandestinamente, todo lo cual atenta directamente en contra el bien común que es deber del Estado y sus órganos propender, en conformidad al artículo 1° de la Constitución Política.

Conforme lo señalado, comentamos favorablemente todas las reformas que se enderezan a este propósito ya eliminar las trabas procesales que hacen muchas veces ilusorios los derechos del arrendador de recobrar la propiedad arrendada, una vez que ha expirado legalmente el arriendo.

A continuación, examinaremos en detalle las reformas propuestas y los comentarios que ellas nos merecen, sin perjuicio de lo cual nos permitimos formular algunas observaciones adicionales que, en nuestro concepto, podrían resultar de interés a fin de hacer más eficaz los propósitos que persigue la reforma y que se someten respetuosamente a consideración de la H. Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, si así lo estima del caso.



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO

3. Análisis particular de las disposiciones del proyecto.

Para este objeto seguiremos el mismo orden en que se hemos agrupado las normas del proyecto, según el acápite 11.- precedente de este informe, a saber:

a) Limitaciones al ámbito de aplicación de la ley.

El proyecto considera, en primer término, introducir una modificación al inciso segundo del artículo 1° de la Ley N°18.101 sustituyendo la expresión "una hectárea" por "media hectárea" con relación a las viviendas situadas fuera del radio urbano a las que se hacen aplicables las disposiciones de la referida ley.

Se argumenta a este respecto en la moción que: ". ..se estima más conveniente establecer dicho límite de superficie que corrientemente tienen esta clase de viviendas es de 5.000 m²".

En nuestro concepto, la razón que se esgrime para la modificación antes señalada debiera ser cuidadosamente examinada puesto que entendemos que la intención del legislador sería dejar de todos modos dentro del ámbito de la Ley N°18.101 a la generalidad de propiedades rurales de pequeño tamaño que cuentan con una vivienda habitacional que, como es sabido, han sido de particular desarrollo en los últimos años, por ejemplo, en sectores cercanos a Santiago, tales como Lampa, Colina, Chicureo, etc..

Sobre el particular, cabe recordar que la normativa contenida en el artículo 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el Decreto Ley N° 3.516, de 1980 que tratan específicamente la materia dispone que la subdivisión de predios rústicos en superficies *inferiores* a 5.000 m² requerirá la autorización del Ministerio de Vivienda y del Servicio Agrícola que corresponda.



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO

Por lo tanto, la mayoría de esta clase de viviendas tiene como *mínimo* los 5.000 m² aludidos por la moción y generalmente un poco más, por lo que éstas superan frecuentemente dicho valor aunque sea tan solo en fracciones de metros cuadrados. Es más, los lotes resultantes de una subdivisión de esta clase rara vez corresponden exactamente a una superficie de 5.000 m² por lo que, en la práctica, la rebaja a "media hectárea" que se propone en el proyecto excluirá precisamente al tipo de viviendas que no se querría dejar fuera de la aplicación de la Ley N°18.1 01.

Por la misma razón anterior, la modificación que plantea el proyecto al numeral 1° del artículo 2°, en orden a reemplazar la frase "cabida superior a una hectárea" por "cabida superior a media hectárea" acarrearía un idéntico efecto.

En cuanto a incorporar un nuevo numeral 3° en el artículo 2° señalado referido a "viviendas que se arrienden amobladas y alhajadas" nos parece adecuado atendida la naturaleza de las mismas aunque -en nuestra opinión- más bien dicha clase de viviendas podría tender a confundirse con una modalidad bastante difundida en los últimos años de servicios de hotelería u hospedaje que, ya estarían incluidos en la excepción consignada en el número 4° de la ley vigente.

Por lo expuesto, a fin de evitar una eventual dificultad de interpretación respecto del número 3° nuevo que se pretende incorporar, al que sin perjuicio de la exclusión se le hace aplicable el procedimiento contemplado en la Ley, según manifiesta el proyecto, sería conveniente aclarar que este número 3° nuevo se refiere a viviendas amobladas y alhajadas *que no se encuentren comprendidas en los casos del numeral 4° vigente (5° del proyecto)*.

Finalmente, el proyecto pretende crear un inciso final al artículo 2° en comento, a fin de no hacer aplicables las disposiciones de la presente ley a los contratos de arrendamiento cuya renta mensual sea igualo superior al equivalente a 60 unidades de fomento.



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO

A este respecto nos parece conveniente -para una mayor precisión de la norma- señalar en el nuevo precepto que a dichas viviendas les serán aplicables las reglas del Título VI del Libro III del Código de Procedimiento Civil que rigen los juicios especiales del contrato de arrendamiento.

En nuestra opinión, estas últimas normas se muestran como de una mucho mayor eficacia para los fines generales que pretende el proyecto, especialmente en lo que respecta al desahucio como se desprende de la lectura del artículo 588 del Código de Procedimiento Civil.

De este modo, la fijación del límite de 60 unidades de fomento que consigna el proyecto puede resultar en la práctica discriminatorio a favor de los arrendadores de viviendas más caras, en circunstancias que los motivos expresados en la moción para legislar se centran más bien en impedir los abusos en contra de los arrendadores que como expresa la moción "...la gran mayoría de los cuales no tienen más bienes que una o dos viviendas que arriendan o bien, por exigencias de trabajo, se ven en la necesidad de dar en arrendamiento su única propiedad, viéndose luego privados por largo tiempo, del goce de ella al no poder recuperarla". Difícilmente, esa gran mayoría de arrendadores tiene viviendas cuyas rentas alcancen o sobrepasen las 60 unidades de fomento.

b) Modificación de las normas sobre desahucio v restitución.

El proyecto plantea reemplazar el artículo 3° en particular en lo concerniente a reducir los plazos para el desahucio judicial, en los contratos de arrendamiento que se hayan pactado mes a mes y en los de duración indefinida, quedando éstos en dos meses más un mes por año completo que se hubiere ocupado el inmueble, con tope de seis meses.

Asimismo, se propone modificar el artículo 4° en el sentido de reemplazar el término "cuatro meses" que aparece en ésta por "dos meses" que se establece para la restitución de contratos de arriendo a plazo fijo no superior a un año.

En nuestro concepto, comentamos favorablemente la reforma en orden a que ella se ajusta al propósito del legislador.

Sin embargo, es necesario aclarar que -a nuestro modo de ver- las dificultades y los abusos cometidos en materias de juicios de arriendo que se pretende remediar no dicen sólo relación con una cuestión de reducción de los plazos ciertamente recomendable pero no suficiente como solución eficaz al problema planteado.

c) Eliminación de facultades discrecionales del tribunal.

El proyecto busca suprimir la facultad que el párrafo segundo del numeral 6) del artículo 8° de la ley sobre suspensión de cumplimiento de la sentencia.

Asimismo, el proyecto pretende eliminar la facultad establecida en el inciso segundo del artículo 13 que faculta al juez para suspender el lanzamiento del arrendatario por hasta seis meses.

Estas dos reformas nos parecen del todo recomendables, puesto que precisamente esta ha sido una de las materias que se ha prestado para toda clase de abusos en contra de los derechos de los arrendadores, a raíz de una interpretación bastante arraigada que el juez *debe dar protección* al arrendatario, por tratarse de la parte *débil* del contrato.

Se justifica en la moción la eliminación de la facultad de suspender el cumplimiento de la sentencia pendiente la apelación, en virtud de existir la regla general de la orden de no innovar consignada en el artículo 192 del Código de Procedimiento Civil. Creemos que en materias de arriendo la orden de no innovar desnaturaliza el propósito de la legislación y debiera legalmente más bien restringirse su uso, puesto que con ello se vuelve a la discrecionalidad del juez que se busca evitar.

Así, por ejemplo, sería recomendable establecer como requisito que dicha orden sólo pudiera decretarse por la respectiva Corte de Apelaciones, mediante resolución fundada y únicamente para el caso de existir comprobantes en el proceso que constituyan, a lo menos, una

presunción grave del derecho que se reclama debiendo señalarse precisamente cuáles son dichos comprobantes en la resolución. En caso contrario debiese ser denegada.

d) Modificación a la limitación de nuevo ejercicio de la acción.

A este respecto, se plantea modificar el artículo 16 de la ley, rebajando a tres meses el plazo de un año fijado en la citada disposición legal.



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO

Al igual que en los casos expresados en la letra b) anterior, toda reducción de plazos se muestra acorde al propósito del legislador .

e) Introducción de nuevas normas acerca del derecho de retención

Por último, el proyecto pretende introducir dos nuevas normas para hacer efectivo el ejercicio del derecho del artículo 1942 del Código Civil indicadas como artículo 23 bis y artículo 23 ter, esta última una norma de carácter penal que describe y sanciona un nuevo delito o figura de defraudación.

Además, se considera sancionar con multa en el artículo 24 de la ley vigente al arrendador que niegue injustificadamente el salvoconducto a un arrendatario.

En general, estas últimas disposiciones nos parecen absolutamente convenientes, aunque la redacción del tipo penal establecido en el artículo 23 ter puede resultar algo extensa y compleja.

A este efecto, bien podría quedar la norma del siguiente modo:

"El arrendatario que defraudare al arrendador abandonando el inmueble o extrayendo los objetos legalmente retenidos por decreto judicial, será penado con presidio menor en su grado mínimo.

Lo anterior es sin perjuicio de las sanciones previstas en el Decreto con Fuerza de Ley N° 216, de 1931 y en el Decreto Supremo N° 382, de 1988, del Ministerio de Defensa Nacional."



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO

4. Comentario final.

Sin perjuicio de las opiniones antes expresadas, cabe agregar -a modo de recomendación- que el proyecto que se informa podría resultar más eficaz en los objetivos que pretende si se considerase la posibilidad de junto con reducir los plazos de desahucio y restitución, y eliminar toda clase de discrecionalidad judicial, se pudieran hacer derechamente aplicables a estos juicios las disposiciones del Título VI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.

De este modo, el desahucio y la restitución consistirían solo en una *notificación* judicial y no en un *juicio*, a menos que el arrendatario reclamare de y siempre y cuando su reclamo fuere debidamente fundado puesto que de lo contrario el juez lo desestimaría rápidamente. Con ello, una gran cantidad de los juicios actualmente en tramitación desaparecerían y no se burlarían los derechos del arrendador a través de los expedientes y dilaciones por todos conocidos.

Así, el arrendatario -antes de deducir reclamación- se representará si tiene verdaderos fundamentos para oponerse y las posibilidades reales de éxito quedando, por tanto, la carga procesal de demandar a éste, atendido que el arrendador al pedir el desahucio o la restitución del inmueble arrendado, solo ha ejercido un acto de mera facultad o bien un derecho que le ha conferido el contrato.

DEPARTAMENTO DE DERECHO CIVIL

**Facultad de Derecho
Pontificia Universidad Católica de Chile**

**7.- Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios
A.G., carta N° 493/00, del 1° de diciembre de 2000.**



**REF. : Moción H. Senador Sr . Mario Ríos
Santander, proyecto de ley que moderniza
la normativa reguladora de los
arrendamientos de predios urbanos.**

**Santiago, Diciembre 1° de 2000
No 493/00**

Señor
H. Senador Don Sergio Diez Urzúa
Presidente de la Comisión de Constitución, Legislación,
Justicia y Reglamento del Senado
Presente

H. Senador:

Acuso recibo del Boletín No 2625-07, que contiene la moción del H. Senador señor Ríos, relativo al proyecto para modernizar la actual ley sobre arrendamiento de predios urbanos, a cuyo respecto se pide nuestra opinión.

Sobre el particular, compartimos, en gran medida, los fundamentos del proyecto dados por el H. Senador Ríos, que justifican revisar la actual normativa vigente sobre este tema.

En efecto, la Ley 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, fue dictada en el mes de Enero de 1982, constituyendo un importante paso dentro del principio de la desregulación de las actividades económicas, reduciéndose en virtud de ella sustancialmente los plazos de restitución de los inmuebles, que hasta el año 1982, podían llegar hasta 3 años, tratándose de los locales comerciales, y eliminándose, entre otras cosas, la necesidad de invocar un motivo

plausible para que los propietarios pudieran obtener la restitución de sus inmuebles arrendados.

En la época en que se dictó esta Ley, quedó claramente establecido que se trataba de una normativa de transición, de carácter transitorio, ya que debía seguirse adelante en la desregulación económica, de modo que en definitiva los arrendamientos de propiedades urbanas quedarán regulados por el libre juego de la oferta y la demanda, enmarcado dentro de un principio de libertad contractual y autonomía de la voluntad.

La Ley 18.101, constituyó en su época un importante paso dentro del principio de la desregulación de las actividades económicas, reduciéndose en virtud de ella sustancialmente los plazos de restitución de los inmuebles, que hasta el año 1982, podían llegar hasta 3 años, tratándose de los locales comerciales, y eliminándose, entre otras cosas, la necesidad de invocar un motivo plausible para que los propietarios pudieran obtener la restitución de sus inmuebles arrendados.

En la época en que se dictó esta Ley, quedó claramente establecido que se trataba de una normativa de transición, de carácter transitorio, ya que debía seguirse adelante en la desregulación económica, de modo que en definitiva los arrendamientos de propiedades urbanas quedarán regulados por el libre juego de la oferta y la demanda, enmarcado dentro de un principio de libertad contractual y autonomía de la voluntad.

Ahora bien, en cuanto al proyecto de ley mismo, éste nos merece las observaciones que pasaremos a indicar.

ANALISIS DEL PROYECTO DE LEY

1.- Ambito de aplicación de la ley

Compartimos plenamente la idea de excluir de la aplicación de esta ley a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, si su superficie excede los 5.000 metros cuadrados, al igual que los predios agrícolas-urbanos mayores de media hectárea.

Sin embargo, no compartimos la idea de excluir de la aplicación de esta ley los bienes raíces cuya renta mensual sea igualo superior al equivalente a 60 U.F., ya que en nuestra opinión la ley sobre arrendamientos de predios urbanos debe ser de general aplicación a todos los inmuebles, dándosele solo un tratamiento preferencial, en cuanto a la

protección del arrendatario a las viviendas sociales, únicamente en los términos indicados en el número siguiente.

2.- Plazos de desahucio y restitución.

En la actualidad las normas sobre duración de los contratos son las mismas, independientemente del destino del inmueble, esto es si es habitacional, comercial u de oficinas, estableciéndose que según el término de duración del contrato, el plazo de restitución del inmueble puede llegar hasta un año de vencido el mismo.

Estas normas establecidas en los artículos 3 y 4 de la Ley 18.101, estimo que debieran eliminarse, ya que no se justifica en la actualidad establecer normas proteccionistas para los arrendatarios.

Lo natural es que una vez vencido el plazo del contrato, la obligación de restituir el inmueble se haga efectiva de inmediato, independientemente si el contrato es mes a mes, de duración indefinida o de plazo fijo inferior a un año. Actualmente solo los contratos superiores a un año, no tienen plazo de gracia para la entrega.

Con todo, en nuestra opinión sólo tratándose de las viviendas sociales cuyo valor no sea superior a 406 U.F., sería conveniente establecer los plazos que se proponen en el proyecto, ello únicamente mientras se mantenga en Chile el déficit habitacional de dicho tipo de viviendas actualmente existente.

Para los efectos de determinar el valor de las viviendas, hemos tomado como referencia aquél que en su época se fijo conforme al art. 22 No 11 letra c) de la Ley 18.101.

3.- Facultad del Juez para suspender el lanzamiento.

Compartimos la idea de reducir el plazo por el cual el Juez puede suspender el lanzamiento a 3 meses. Sin embargo, estimamos que es conveniente dejar claramente establecido que el Juez no podrá hacer uso de esta facultad en el evento que el arrendatario no se encuentre al día en el pago de las rentas de arrendamiento y de los consumos del inmueble.

4.- Forma de garantizar el pago de las rentas de arrendamiento y otros consumos.

Compartimos la idea del proyecto en cuanto a la facultad del arrendador de solicitar el auxilio de cualquier funcionario de Policía para impedir que se saquen los bienes que guarnece un inmueble al existir deudas.

Sin embargo, en nuestra opinión no es conveniente establecer una figura penal, para el evento del abandono del inmueble arrendado, ya que significaría entregar a la sede penal un tema meramente civil.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, estimamos que con ocasión de este proyecto de ley sería conveniente introducir , asimismo, otras modificaciones que pasamos a reseñar .

OTRAS MODIFICACIONES PROPUESTAS POR ACOP CAMARA

1.- Eliminación irrenunciabilidad de derechos que la ley establece a favor de los arrendatarios.

En nuestra opinión, debiera derogarse el artículo 19 de la Ley, que establece que los derechos que confiere la Ley de Arrendamiento a los arrendatarios, tienen el carácter de irrenunciables.

En efecto, esta norma no se justifica dentro del principio de la desregulación económica, y que sea la libertad contractual y los acuerdos arrendamiento.

2.- Procedimiento judicial.

En la actualidad, los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, se sujetan a un procedimiento sumario con ciertas modificaciones, lo que en la práctica significa muchas veces plazos cercanos a un año para que los propietarios puedan obtener la restitución de sus inmuebles, incluso en circunstancias que no se les ha pagado la renta de arrendamiento.

En razón de lo anterior, es indispensable modificar sustancialmente el procedimiento judicial a que están sujetos los contratos, sobre las bases siguientes:

- **Derecho de opción del procedimiento.**

Estimamos que atendida la circunstancia que las realidades en los distintas zonas geográficas del país son diferentes, debiera existir en la Ley un derecho opcional del actor o demandante para recurrir ya sea a la Justicia Ordinaria, ya sea a la Justicia o Policía Local, o bien a la Justicia Arbitral;

El procedimiento debe ser simple, ágil, y muy concentrado, de modo que presentada la demanda se cite a una audiencia en la cual ésta sea contestada, y en la misma oportunidad se rindan las pruebas, quedando de inmediato las partes citadas a oír sentencia, la cual debe dictarse dentro del plazo de 10 días como máximo;

- **Notificaciones.**

Uno de los obstáculos actuales que hacen difícil lograr una agilidad en la tramitación en los juicios de arrendamiento, consiste en la dificultad para practicar la primera notificación al demandado, lo que debe hacerse personalmente o conforme al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Lo anterior significa muchas veces retardar por varias semanas el inicio del juicio. Para solucionar este punto, propongo establecer una norma similar a la Ley de Cheques, conforme a la cual la primera notificación se pueda hacer por cédula, en el domicilio del arrendatario.

Es cuanto podemos informar.

Sin otro particular, y encontrándonos a su disposición para poder complementar o colaborar en la gestación de esta importante iniciativa legal, le saluda muy atte. S.S.S.



Handwritten signature in brown ink, appearing to read 'J. Montalva Ossa'.

José Francisco Montalva Ossa
Presidente
Acop-Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G.