

**SEGUNDO 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 presentaros su segundo informe sobre el proyecto de ley de la referencia, que tuvo su origen en una Moción del Honorable Senador señor Ríos.

Dejamos constancia de las siguientes materias, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado:

I.- No fueron objeto de indicaciones ni de modificaciones los N°s 3; 4; 5, 6 y 7 (que pasan a ser 6, 7 y 8 respectivamente) del artículo único, que pasa a ser artículo 1°.

II.- No hubo indicaciones aprobadas sin modificaciones.

III.- Indicaciones aprobadas con modificaciones:  
N°s 3 y 4.

IV.- Indicaciones rechazadas: N°s 1 y 2.

V.- Indicaciones retiradas: no hay.

VI.- Indicaciones declaradas inadmisibles:  
ninguna.

---

## **ARTÍCULO ÚNICO**

### **Nº 1**

**La indicación Nº 1**, del Honorable Senador señor Chadwick, propone suprimir el Nº 1, que restringe la aplicación de la ley sobre arrendamientos de bienes raíces urbanos a las viviendas situadas fuera del radio urbano, que incluyen terreno cuya superficie no excede de media hectárea, medida que, en la actualidad, es de una hectárea.

La indicación apunta a mantener la norma vigente, que excluye de la aplicación de esta ley los arrendamientos de viviendas ubicadas fuera del radio urbano, cuando el terreno excede de una hectárea. Con ello se hace cargo de los reparos formulados a esta disposición por el Ministerio de Justicia, de los que dimos cuenta en el primer informe, en el sentido de que los predios cuya cabida no supera la hectárea son asimilables al concepto de vivienda.

La Comisión no compartió esa idea, porque estimó que efectivamente un predio de hasta media hectárea no es susceptible de explotación agrícola, ganadera o forestal, sino que tiene, generalmente, fines residenciales. En cambio, el predio de mayor superficie ya no solamente contiene la vivienda, sino que también puede ser objeto de alguna explotación, por lo que debe regirse por el decreto ley Nº 993, del año 1975, que regula el arrendamiento de predios rústicos.

**Se rechazó por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Díez, Martínez, Silva y Viera-Gallo.**

### **Nº 2**

#### **Letra a)**

**La indicación Nº 2**, del Honorable Senador señor Chadwick, plantea suprimir esta letra, que disminuye de una a media hectárea la superficie mínima de los predios urbanos de aptitud agrícola, ganadera o forestal, o que estén destinados a este tipo de explotación, que quedan excluidos de la aplicación de esta ley.

**Se rechazó, por las mismas razones y con la misma votación que la indicación anterior.**

- - -

Como consecuencia de la mantención de las dos enmiendas que introduce el proyecto de ley en cuanto a la superficie de los predios sujetos a las reglas sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos, la Comisión estuvo de acuerdo en la necesidad de introducir el cambio correlativo en el decreto ley N° 993, de 1975, sobre arrendamiento de predios rústicos.

Para tal efecto, agregó un artículo nuevo a la iniciativa en examen, que modifica el artículo 1° del citado decreto ley, con el objeto de sustituir la referencia a la cabida inferior a una hectárea física por la cabida inferior a media hectárea física.

**El acuerdo se adoptó por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Díez, Martínez, Silva y Viera-Gallo.**

- - -

#### **Letra b)**

**La indicación N° 3**, del Honorable Senador señor Chadwick, recomienda suprimir esta letra, que intercala un nuevo N° 3 en el artículo 2° de la ley, cuyo objeto es excluir de la aplicación de las reglas sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos, a aquellas viviendas que se arrienden amobladas y alhajadas.

La indicación coincide con la observación del Ministerio de Justicia reseñada en el primer informe, en el sentido de que la interpretación de lo que se entiende por “amobladas y alhajadas” podría dar lugar a eventuales conflictos, cuando se trate de determinar la aplicabilidad de esta ley a situaciones concretas.

La Comisión no compartió esta aprensión, porque la última edición del Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define “amoblar” o “amueblar” y “alhajar” como “dotar de muebles un edificio o alguna parte de él”. Se trata, entonces, de la prueba de una situación de hecho, en la cual le cabe un papel preventivo importante a los propios contratantes y, si surgiera alguna controversia, en definitiva, el juez decidirá qué legislación aplica.

La Comisión recogió la sugerencia formulada por la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Chile durante la discusión del primer informe, en orden a evitar que se confunda el caso, a que se refiere esta letra, con una modalidad de servicios de hotelería u hospedaje, que ya están incluidos en la excepción consignada en el número

4 actual, que contempla a los hoteles, residenciales y establecimientos similares.

Para ese efecto, resolvió mencionar en el número 3 propuesto, a las viviendas que se arrienden amobladas y alhajadas, no comprendidas en el referido número 4.

Desde el punto de vista formal, prefirió señalar en esta letra b) que se agrega el número 3, nuevo, y no que se reemplaza, puesto que sólo cambia de ubicación, al pasar a ser número 4.

**Se aprobó con modificaciones, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Díez, Martínez, Silva y Viera-Gallo.**

#### **Nº 8**

**La indicación Nº 4**, del Honorable Senador señor Chadwick, sugiere suprimir el artículo 23 ter propuesto, que sanciona con la pena de presidio menor en su grado mínimo, al arrendatario que defraudare al arrendador, abandonando el inmueble arrendado o extrayendo los objetos a que se refiere el artículo 1.942 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.

Tal pena, señala la norma, es sin perjuicio de las sanciones que correspondan en lo relativo a la exigencia del salvoconducto regulado por el decreto con fuerza de ley Nº 216, de 1931, y el decreto supremo Nº 382, de 1988, del Ministerio de Defensa Nacional.

La Comisión estuvo de acuerdo con la idea de suprimir esta regla, que también fue objeto de prevenciones por parte del Ministerio de Justicia, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de ACOP-Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G., durante el primer informe.

En efecto, no parece apropiado crear un tipo penal, en forma aislada, que radica en sede criminal el incumplimiento de ciertas obligaciones civiles.

Sin perjuicio de ello, tuvo en cuenta que, si bien el incumplimiento en los pagos obedece, en muchos casos, a una situación de insolvencia grave, que impide al arrendatario cumplir con sus compromisos, es frecuente que personas sin escrúpulos abandonen en forma subrepticia el inmueble que arriendan, para no pagar las rentas y servicios adeudados,

pero, además, lo dejan cerrado. Con ello, el arrendador queda en una situación muy incómoda, puesto que, si recupera la tenencia de la propiedad abandonada, se expone a que el arrendatario le impute violación de domicilio, con el solo objeto de lograr una transacción y no pagar las deudas. Este hecho produce grave daño al arrendador, que en la mayoría de las veces, es una persona que subsiste con la renta de arrendamiento de una pequeña propiedad.

Por ello, la Comisión acordó permitir, en estos casos, que el arrendador recupere la posesión del bien raíz, de manera expedita a través de una gestión sin forma de juicio en que el juez lo autorice al efecto, con la sola constatación realizada por un ministro de fe acerca del abandono del inmueble.

Otro tema que preocupó a la Comisión, como ya se anticipó en el primer informe, es el contenido del decreto con fuerza de ley N° 216, de 1931, que 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 cada Comisaría, Subcomisaría o Tenencia debe llevar 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, mediante reglas que son de dudosa constitucionalidad, porque se apartan 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.

Sin embargo, resulta conveniente mantener la obligación de obtener el salvoconducto policial que contempla ese cuerpo legal, por la utilidad que presta, tanto para impedir que los arrendatarios abandonen los inmuebles sin haber pagado los dineros que adeuden por concepto de rentas o de servicios, como para fiscalizar la regularidad del traslado de enseres domésticos por las vías públicas.

Si bien se consideró la posibilidad de derogar el decreto ley en cuestión, para incorporar sus normas sobre salvoconducto en la misma ley N° 18.101, la Comisión advirtió que esa fórmula alteraría las normas sobre competencia judicial, puesto que el artículo 13, letra c), N° 5, de la ley N° 15.231, sobre organización y atribuciones de los juzgados de policía local, establece que los jueces de policía local conocerán en primera instancia de las infracciones: "Al decreto con fuerza de ley N° 216, de 15 de mayo de 1931, sobre registro de empadronamiento vecinal".

Además, tomó en cuenta que el salvoconducto deben obtenerlo no solamente los arrendatarios, sino toda persona que cambie su domicilio, cualquiera sea la calidad que tenga respecto del inmueble, vale decir, sea propietario, arrendatario, comodatario, etc.

Por esta razón, optó por mantener vigente aquél cuerpo legal, pero sustituyendo su texto para regular solamente el salvoconducto, prácticamente en los mismos términos que hoy en día, en el sentido de que, para cambiar su domicilio, cualquiera persona debe obtener un salvoconducto de la unidad de Carabineros correspondiente, que acredite el lugar de su domicilio actual y señale el lugar al cual se trasladará.

Se determinan también los requisitos que debe exigir Carabineros si quien se traslada es el propietario, en cuyo caso solicitará antecedentes que acrediten esa calidad, para lo cual bastará que exhiba los recibos de contribuciones de bienes raíces o de los servicios extendidos a su nombre. Si no es el propietario, deberá presentar la autorización de éste o de quien hubiera recibido la tenencia del inmueble, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento correspondiente al último mes, así como las constancias de encontrarse al día en el pago de los servicios con que cuente el inmueble.

La norma que se propone, concluye expresando que Carabineros impedirá que se efectúe la mudanza si no se hubiera dado cumplimiento a las disposiciones precedentes. Sin perjuicio de ello, la infracción será castigada con multa de una a cuatro unidades tributarias mensuales por el respectivo juzgado de policía local.

La Comisión dejó constancia que la falsificación de los antecedentes necesarios para obtener salvoconducto, o de éste mismo, configurará, en su caso, algunas de las conductas ya sancionadas por el Código Penal.

Desde el punto de vista formal, esta regla se incorpora como artículo 3º del proyecto de ley, restringiendo el alcance del Nº 8 del artículo único -que pasa a ser Nº 9 del artículo 1º- a la inclusión del artículo 23 bis.

Asimismo, por unanimidad la Comisión acordó eliminar del Nº 9 -que pasa a ser Nº 10- la alusión que el número 3, nuevo, de su letra c) contiene a la autorización "a que se refiere el artículo anterior", que pierde razón de ser con los cambios precedentes. En reemplazo de esa referencia, convino en castigar también al arrendador que,

injustificadamente, se niegue a entregar al arrendatario el recibo que acredite el pago de la renta.

De este modo, se contemplan en esa disposición los dos documentos que permiten al arrendatario recabar de Carabineros el salvoconducto necesario para efectuar su traslado.

**En consecuencia, la indicación se acogió con modificaciones, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Díez, Martínez, Silva y Viera-Gallo.**

- - -

### MODIFICACIONES

En consecuencia, vuestra Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento os propone las siguientes modificaciones al proyecto de ley aprobado en general:

Artículo único

Pasa a ser artículo 1º, con las enmiendas que se indicarán a sus numerales.

Nº 2

Letra b)

Sustituir la frase "Reemplázase el Nº 3 del inciso primero por el siguiente", por: "Agrégase, en el inciso primero, el siguiente Nº 3, nuevo".

Intercalar la siguiente frase entre la palabra "alhajadas" y el punto y coma (;): "**no comprendidas en el numeral 4**". (Indicación Nº 3. Unanimidad 4x0)

- - -

Agregar el siguiente número 5, nuevo:

**"5.- En el artículo 6º, agrégase el siguiente inciso segundo, nuevo:**

**“Si el arrendatario abandonare el inmueble sin restituirlo al arrendador, éste podrá solicitar al juez de letras competente que se lo entregue, sin forma de juicio, con la sola certificación del abandono por un ministro de fe. Dicho funcionario levantará acta del estado en que se encuentre el bien raíz al momento de su entrega al arrendador y remitirá copia de ella al tribunal.”.**  
(Unanimidad 4x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).

---

Nºs. 5, 6 y 7

Pasan a ser Nºs. 6, 7 y 8, respectivamente, sin enmiendas.

Nº 8

Pasa a ser Nº 9.

Reemplazar el encabezamiento por el siguiente:

**“9.- Intercálase, a continuación del artículo 23, el siguiente artículo nuevo:”.**

Suprimir el artículo 23 ter propuesto. (Indicación Nº 4. Unanimidad 4x0)

Nº 9

Pasa a ser Nº 10.

En el Nº 3 nuevo, contenido en la letra c), sustituir la frase "a que se refiere el artículo anterior", por la siguiente: **“o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento”.** (Indicación Nº 4. Unanimidad 4x0)

---

Agregar los siguientes artículos 2º y 3º, nuevos:

**“Artículo 2º.- Reemplázase, en el inciso segundo del artículo 1º del decreto ley N° 993, de 1975, sobre arrendamiento de predios rústicos, la frase “cabida inferior a una hectárea física”, por la siguiente: “cabida inferior a media hectárea física”.**

**Artículo 3º.- Sustitúyese el texto del decreto con fuerza de ley N° 216, de 1931, por el siguiente:**

**“Artículo único.- El propietario u ocupante a cualquier otro título de una vivienda, para cambiar su domicilio, deberá obtener un salvoconducto de la unidad de Carabineros correspondiente, que acredite el lugar de su domicilio actual y señale el lugar al cual se trasladará.**

**Para otorgar el salvoconducto, si quien deja el inmueble es el propietario, Carabineros le solicitará antecedentes que acrediten esa calidad, para lo cual bastará que exhiba los recibos de contribuciones de bienes raíces o de los servicios extendidos a su nombre. Si quien se trasladará no es el propietario, deberá presentar la autorización de éste o de quien hubiera recibido la tenencia del inmueble, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento correspondiente al último mes, así como las constancias de encontrarse al día en el pago de los servicios con que cuente el inmueble.**

**Carabineros impedirá que se efectúe la mudanza si no se hubiere dado cumplimiento a las disposiciones precedentes. Sin perjuicio de ello, la infracción será castigada con multa de una a cuatro unidades tributarias mensuales por el respectivo juzgado de policía local.”.**.(Ambos unanimidad 4x0 . Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).

- - -

## **TEXTO DEL PROYECTO**

De aprobarse las modificaciones señaladas, el proyecto de ley quedaría como sigue.

**PROYECTO DE LEY:**

“Artículo 1º.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley Nº 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 Nº 1 del inciso primero, reemplázase la expresión "cabida superior a una hectárea", por "cabida superior a media hectárea";

**b) Agrégase, en el inciso primero, el siguiente Nº 3, nuevo**, pasando los actuales numerales 3, 4 y 5 a ser 4, 5 y 6, respectivamente:

"3. Viviendas que se arrienden amobladas y alhajadas, **no comprendidas en el numeral 4;**";

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.- En el artículo 6º, agrégase el siguiente inciso segundo, nuevo:**

**"Si el arrendatario abandonare el inmueble sin restituirlo al arrendador, éste podrá solicitar al juez de letras competente que se lo entregue, sin forma de juicio, con la sola certificación del abandono por un ministro de fe. Dicho funcionario levantará acta del estado en que se encuentre el bien raíz al momento de su entrega al arrendador y remitirá copia de ella al tribunal."**

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

7.- Elimínase el inciso segundo del artículo 13.

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

**9.- Intercálase, a continuación del artículo 23, el siguiente artículo nuevo:**

"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."

**10.- 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, 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, **o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento.**".

**Artículo 2º.- Reemplázase, en el inciso segundo del artículo 1º del decreto ley N° 993, de 1975, sobre arrendamiento de predios rústicos, la frase "cabida inferior a una hectárea física", por la siguiente: "cabida inferior a media hectárea física.**

**Artículo 3º.- Sustitúyese el texto del decreto con fuerza de ley N° 216, de 1931, por el siguiente:**

**"Artículo único.- El propietario u ocupante a cualquier otro título de una vivienda, para cambiar su domicilio, deberá obtener un salvoconducto de la unidad de Carabineros correspondiente, que acredite el lugar de su domicilio actual y señale el lugar al cual se trasladará.**

Para otorgar el salvoconducto, si quien deja el inmueble es el propietario, Carabineros le solicitará antecedentes que acrediten esa calidad, para lo cual bastará que exhiba los recibos de contribuciones de bienes raíces o de los servicios extendidos a su nombre. Si quien se trasladará no es el propietario, deberá presentar la autorización de éste o de quien hubiera recibido la tenencia del inmueble, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento correspondiente al último mes, así como las constancias de encontrarse al día en el pago de los servicios con que cuente el inmueble.

Carabineros impedirá que se efectúe la mudanza si no se hubiere dado cumplimiento a las disposiciones precedentes. Sin perjuicio de ello, la infracción será castigada con multa de una a cuatro unidades tributarias mensuales por el respectivo juzgado de policía local."."

- - -

Acordado en la sesión celebrada el 5 de marzo de 2002, con asistencia de los Honorables Senadores señores Sergio Díez Urzúa (Presidente), Jorge Martínez Busch, Enrique Silva Cimma y José Antonio Viera-Gallo Quesney.

Sala de la Comisión, a 2 de abril de 2002.

JOSÉ LUIS ALLIENDE LEIVA  
Secretario

## RESEÑA

- I. **BOLETÍN N°:** 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:** primero.
- V. **APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** no hay.
- VI. **INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 15 de noviembre de 2000.
- VII. **TRÁMITE REGLAMENTARIO:** segundo informe.
- VIII. **URGENCIA:** no tiene.
- IX. **LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** Código Civil; Código de Procedimiento Civil; ley N° 18.101, decreto ley N° 993, de 1975, y decreto con fuerza de ley N° 216, de 1931.
- X. **ESTRUCTURA DEL PROYECTO PROPUESTO:** Consta de tres artículos, el primero de los cuales se divide en diez numerales.
- XI. **PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** modificar la ley N°18.101, sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos, 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.  
  
Los cambios introducidos, en relación con el primer informe, apuntan fundamentalmente a permitir que el arrendador solicite judicialmente la entrega del inmueble si éste es abandonado por el arrendatario; eliminar la sanción penal que se proponía aplicar al arrendatario que abandone la propiedad sin quedar al día en el pago de las rentas y servicios, dejando circunscrita su responsabilidad al ámbito civil, y reemplazar el texto del decreto ley N° 216, de 1931, para conservar la obligación de obtener salvoconducto para cambiar de domicilio, pero eliminar el deber de levantar un Registro de Empadronamiento Vecinal.
- XII. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.

XIII. **ACUERDOS:** la Comisión adoptó sus acuerdos por unanimidad. (4x0).

INDICACIONES

1 y 2 Rechazadas.

3 y 4 Aprobadas con modificaciones.

JOSÉ LUIS ALLIENDE LEIVA

Secretario

Valparaíso, 2 de abril de 2002.