



## **Historia de la Ley N° 21.461**

Incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento

## **Nota Explicativa**

Esta Historia de Ley ha sido construida por la Biblioteca del Congreso Nacional a partir de la información disponible en sus archivos.

Se han incluido los distintos documentos de la tramitación legislativa, ordenados conforme su ocurrencia en cada uno de los trámites del proceso de formación de la ley.

Se han omitido documentos de mera o simple tramitación, que no proporcionan información relevante para efectos de la Historia de Ley.

Para efectos de facilitar la revisión de la documentación de este archivo, se incorpora un índice.

Al final del archivo se incorpora el texto de la norma aprobado conforme a la tramitación incluida en esta historia de ley.

## ÍNDICE

<b>2. Segundo Trámite Constitucional: Senado</b> .....	3
2.1. Informe de Comisión de Constitución .....	3
2.2. Discusión en Sala .....	17
2.3. Boletín de Indicaciones .....	28
2.4. Segundo Informe de Comisión de Constitución .....	31
2.5. Discusión en Sala .....	42
2.6. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen .....	45

## 2. Segundo Trámite Constitucional: Senado

### 2.1. Informe de Comisión de Constitución

Senado. Fecha 03 de septiembre, 2021. Informe de Comisión de Constitución en Sesión 79. Legislatura 369.

INFORME DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles en juicios de precario y de terminación de arrendamiento y de comodato.

BOLETÍN N° 12.809-07

---

HONORABLE SENADO:

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

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

---

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

---

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

Concurrieron, también, los siguientes personeros:

- El Subsecretario de Justicia, señor Sebastián Valenzuela; la Jefa de la Dirección Jurídica, señora Mónica Naranjo; el Jefe de Asesores, señor Juan Ignacio Gómez, y el asesor legislativo del Ministerio del Interior, señor Diego Conejeros.

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

- El abogado señor Hugo Botto.

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

---

#### OBJETIVO DEL PROYECTO

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

---

## Informe de Comisión de Constitución

## NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

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

- - -

## ANTECEDENTES

## I. Normativos.

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

## II. De hecho.

## 1) Moción.

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

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

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

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

## 2) Estructura y contenido del proyecto.

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

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

## Informe de Comisión de Constitución

consecuencia de la acción u omisión del arrendatario en su cuidado.

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

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

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

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

ii) Artículo 18-B, dispone el plazo (no superior a diez días) para subsanar los defectos de que pudiere adolecer la demanda. Si el tribunal estimare que la demanda no puede ser admitida a tramitación lo declara de plano y no procederá recurso alguno en contra de esta resolución. La declaración de inadmisibilidad no obstará a que el acreedor demande la misma obligación en el procedimiento declarativo previsto en esta ley.

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

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

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

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

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

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

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

vii) Artículo 18-G, dispone que, si el deudor opusiere únicamente alguna excepción dilatoria (artículo 303 del

## Informe de Comisión de Constitución

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

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

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

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

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

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

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

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

- - -

#### DISCUSIÓN EN GENERAL

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

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

## Informe de Comisión de Constitución

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

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

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

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

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

b) En lo tocante al procedimiento monitorio: fue partidario de aludir a los subarrendatarios, considerando que actualmente la ley señala que deben ser emplazados en la demanda. El proyecto establece que si el deudor no contesta será condenado y, en consecuencia, se producirá el lanzamiento, en circunstancias que el arrendador podría haber autorizado el subarrendamiento. Además, para ser coherente con la actual regulación civil, sería prudente considerar el emplazamiento del subarrendatario, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11 de la ley N° 18.101.

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

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

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

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

## Informe de Comisión de Constitución

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con motivo de su exposición, el académico señor Cristián Maturana recordó que este proyecto de ley se originó con la finalidad de proteger a los arrendadores de bienes inmuebles frente al retardo en el pago de las rentas y ante la demora de su restitución. Éste, dijo, es un problema que se ha agravado como resultado de la emergencia sanitaria, y podría agravarse aún más por las razones que siguen:

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

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

## Informe de Comisión de Constitución

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

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

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

Según comentara, se ha generado una alta expectativa a propósito de este tema: en general las personas buscan asegurar el monto de su jubilación mediante las rentas obtenidas fruto del arrendamiento de sus bienes inmuebles. Esta situación fue reconocida por el Gobierno cuando otorgó un subsidio para el arrendamiento, lo que constituyó una ayuda para que las personas mantuvieran este ingreso.

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

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

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

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

En lo tocante al emplazamiento, prosiguió, el proyecto mantiene el artículo 553 del Código de Procedimiento Civil, esto es, presume de pleno derecho que el domicilio del demandado es el del bien arrendado. Además, permite notificar conforme al artículo 44 del mismo Código, sin necesidad de acreditar que el demandado está en el lugar del juicio. Contribuiría a asegurar un mejor estándar de emplazamiento y el real conocimiento del demandado, precisó, disponer legalmente que la falta de envío de la carta certificada por parte del receptor invalida la notificación. Esta idea sigue la regla del artículo 233 del Código de Procedimiento Civil, que exige como requisito de la notificación el envío de carta certificada. Con todo, habría que evaluar la posibilidad de que el lanzamiento se

## Informe de Comisión de Constitución

ejecute respecto a personas distintas al arrendatario y que no han sido emplazadas, como los subarrendatarios, porque podría vulnerar su derecho de defensa.

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

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

En cuanto al artículo 18 K del proyecto, el especialista opinó que hacer aplicable las normas del nuevo título que se contempla a la acción de comodato precario y precario mediante la fórmula “en lo pertinente” y, paralelamente, eliminar la referencia al artículo 680, N° 6, del Código de Procedimiento Civil, acarrea como consecuencia que las reglas del juicio ordinario declarativo sean norma general para estos casos. Esta alternativa, añadió, puede suscitar conflictos interpretativos respecto de cómo operarán estos procesos, toda vez que el juicio ordinario no considera una audiencia (como sí lo hace el procedimiento de ley N° 18.101). Como solución, estuvo por incluir la posibilidad de establecer la regla opuesta, es decir, incorporar en el numeral 6 del citado artículo 680 la acción de precario del artículo 2195 del Código Civil. Esta opción permitiría la realización de una audiencia compatible con una sentencia anticipada por no pago de renta o por la causal que corresponda. También, habría que contemplar un procedimiento para las acciones de comodato precario y precario y suprimir la expresión “en lo pertinente” (que podría generar problemas interpretativos).

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

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

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

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

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

## Informe de Comisión de Constitución

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

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

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

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

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

Hoy, explicó, el contenido de la garantía del debido proceso ha sido sistematizado por sentencias de la Corte Suprema y del Tribunal Constitucional. No obstante, se discrepa acerca de cuál es el ámbito de aplicación del debido proceso consagrado en el artículo 8 del Pacto de San José de Costa Rica, relativo a las garantías judiciales. Algunos señalan que la norma sólo rige en el orden penal; otros, que el numeral 1 de la disposición extiende las garantías a todos los procedimientos (incluso ejemplifica refiriéndose a procesos fiscales, civiles y de cualquier otro carácter). El académico dijo adherir a esta segunda opinión.

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

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

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

## Informe de Comisión de Constitución

lo aclare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- - -

## VOTACIÓN IDEA DE LEGISLAR

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

## Informe de Comisión de Constitución

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

- - -

## PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN Y TEXTO DEL PROYECTO DE LEY

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

## PROYECTO DE LEY:

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

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

“7 bis) A solicitud del demandante y con el mérito de lo obrado en la audiencia, el juez podrá ordenar la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento del arrendatario demandado, con auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

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

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

2. Derógase el artículo 10.

3. Incorpórase el siguiente Título III bis:

“Título III bis

Del procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento

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

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

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

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

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

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

## Informe de Comisión de Constitución

antecedentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Informe de Comisión de Constitución

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Reemplázase el artículo 20 por el siguiente:

“Artículo 20.- En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que consten por escrito, las firmas de los contratantes serán autorizadas por un notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato. Estos contratos autorizados ante notario constituirán un antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria conforme a lo previsto en el artículo 18-A.

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

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

- - -

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

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

Ignacio Vásquez Caces

Secretario

RESUMEN EJECUTIVO

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

## Informe de Comisión de Constitución

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

II. ACUERDO: Aprobado en general por unanimidad 5x0.

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO: Consta de dos artículos, el primero de ellos compuesto de cuatro numerales.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: El inciso segundo del artículo 18-K, contenido en el numeral 3 del artículo 1, es norma orgánica constitucional conforme a lo dispuesto en los artículos 66, inciso segundo, y 77, inciso primero, de la Constitución Política de la República.

V. URGENCIA: Discusión inmediata.

VI. ORIGEN E INICIATIVA: Se originó en Moción de los Honorables Diputados señora Núñez y señores Fuenzalida Figueroa y Walker.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: Segundo.

VIII. APROBACIÓN EN LA CÁMARA DE DIPUTADOS: Fue aprobado en general por 102 votos a favor, 2 en contra y 10 abstenciones. A su turno, los artículos 18 J y 18 K, inciso segundo, contenidos en el numeral 3) del artículo primero, fueron aprobadas en general por 108 votos a favor, 3 en contra y 3 abstenciones.

IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 2 de marzo de 2021.

X. TRÁMITE REGLAMENTARIO: Primer informe. Pasa a la Sala.

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

- Código de Procedimiento Civil.

- Código Civil.

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

Ignacio Vásquez Caces

Secretario

Valparaíso, 3 de septiembre de 2021.

## Discusión en Sala

**2.2. Discusión en Sala**

Fecha 22 de diciembre, 2021. Diario de Sesión en Sesión 107. Legislatura 369. Discusión General. Se aprueba en general.

**INCORPORACIÓN DE MEDIDA PRECAUTORIA DE RESTITUCIÓN ANTICIPADA DE INMUEBLES Y ESTABLECIMIENTO DE PROCEDIMIENTO MONITORIO DE COBRO DE RENTAS DE ARRENDAMIENTO**

El señor GUZMÁN ( Secretario General ).-

La señora Presidenta pone en discusión en general el proyecto, en segundo trámite constitucional, que modifica la ley N° 18.101 y el Código de Procedimiento Civil, para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establecer un procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento en los juicios que indica (boletín N° 12.809-07), con informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento y urgencia calificada de "discusión inmediata".

--A la tramitación legislativa de este proyecto (boletín 12.809-07) se puede acceder a través del vínculo ubicado en la parte superior de su título.

El señor GUZMÁN (Secretario General).-

Esta iniciativa de ley tiene por objeto establecer un procedimiento expedito y de mayor celeridad para que el arrendador pueda, en los supuestos y con los requisitos que el proyecto establece, recuperar el bien raíz arrendado y obtener el pago de sumas que se le adeuden por concepto del contrato de arrendamiento.

La Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento hace presente que, no obstante tratarse de una iniciativa con urgencia calificada de "discusión inmediata", discutió este asunto solo en general, y acordó proponer a la Honorable Sala proceder del mismo modo, con la finalidad de darles la oportunidad a los parlamentarios y parlamentarias que así lo estimen pertinente para formular las indicaciones que fueren del caso.

Asimismo, deja constancia de que aprobó la idea de legislar en la materia por la unanimidad de sus miembros, Senadores señora Ebensperger y señores Araya, De Urresti, Galilea y Huenchumilla.

Hace presente, además, que el inciso segundo del artículo 18-K, contenido en el numeral 3 del artículo 1 del proyecto, es una norma orgánica constitucional, por lo que para su aprobación requiere 25 votos favorables.

El texto que se propone aprobar en general se transcribe en las páginas 18 y siguientes del primer informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento y en el boletín comparado que Sus Señorías tienen a su disposición.

Es todo, señora Presidenta.

La señora RINCÓN ( Presidenta ).-

Muchas gracias, señor Secretario .

Le pedimos al Presidente de la Comisión que entregue el informe respectivo.

Tiene la palabra la Senadora Ebensperger.

La señora EBENSPERGER.-

Gracias, Presidenta .

El Presidente de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, don Pedro Araya , me ha solicitado que dé el correspondiente informe sobre el proyecto que modifica la ley N° 18.101 y el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establecer un procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento en los juicios que indica (boletín N° 12.809-07), iniciado en moción de los Diputados señora Núñez y señores Fuenzalida y Walker , con urgencia calificada de "discusión inmediata".

## Discusión en Sala

El análisis de esta iniciativa por parte de la Comisión contó con la participación del Ministro de Justicia y Derechos Humanos, señor Hernán Larraín, quien estuvo acompañado por el Subsecretario de Justicia, señor Sebastián Valenzuela, y la Jefa de la División Jurídica, señora Mónica Naranjo. Asimismo, esta instancia parlamentaria escuchó la opinión de los académicos señores Cristián Maturana y Hugo Botto.

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

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

En cuanto al contenido de la iniciativa, se destacan los siguientes aspectos:

El artículo 1 incorpora en el artículo 8 de la ley N° 18.101 un numeral 7 bis, nuevo, que en materia de competencia y procedimiento dispone la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento del arrendatario demandado. Esta medida precautoria procederá en aquellos casos en que el arrendador demandare la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien arrendado, por haberse destruido parcialmente o haber quedado inutilizado para su uso como consecuencia de la acción u omisión del arrendatario en su cuidado.

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

Se incorpora, además, el Título III bis, nuevo, que contiene artículos desde el 18-A al 18-K, entre ellos, destacan los siguientes:

El artículo 18-A prescribe los requisitos que debe cumplir la demanda monitoria de cobro de rentas de arrendamiento y restitución consecuencial del inmueble arrendado, que son: la individualización del arrendador, del arrendatario, del inmueble, de las rentas de arrendamiento y de las cuentas por gastos comunes y de consumo adeudadas, y la solicitud de que se requiera al deudor para que, dentro del plazo de diez días corridos, pague lo adeudado.

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

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

En el mismo sentido, se tendrá por formulado el primer requerimiento de pago una vez practicada la notificación; el segundo se entenderá efectuado transcurridos cinco días desde la notificación de la demanda. Ambos se entenderán verificados por el solo ministerio de la ley.

El artículo 18-F establece que, dentro del plazo legal, el deudor requerido podrá formular por escrito oposición a la demanda monitoria. El juez podrá desestimarla y seguir adelante con el procedimiento monitorio, como si ella no se hubiere verificado, cuando las alegaciones o excepciones deducidas por el demandado o los medios de prueba señalados carecieren de fundamento plausible o cuando los antecedentes no fueren señalados en la oposición a la demanda.

El artículo 18-J dispone que en el procedimiento monitorio solo será apelable, en el solo efecto devolutivo, la

## Discusión en Sala

resolución que se pronuncie respecto de la oposición del deudor.

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

Es todo cuanto puedo informar, señora Presidenta.

La señora RINCÓN ( Presidenta ).-

Gracias, Senadora Ebensperger.

El señor DE URRESTI.-

Presidenta , ¿puede abrir la votación?

La señora RINCÓN ( Presidenta ).-

¿Si le parece a la Sala?

El señor MOREIRA.-

Pero yo quiero hablar, Presidenta .

La señora RINCÓN (Presidenta).-

Manteniendo los tiempos, para que, quienes lo requieran, fundamenten su voto.

--Así se acuerda

La señora RINCÓN ( Presidenta ).-

En votación.

--(Durante la votación).

La señora RINCÓN (Presidenta).-

Senador Moreira, tiene la palabra.

El señor MOREIRA.-

Gracias, Presidenta.

En Chile, uno de los sueños de la clase media es poder tener un inmueble propio, una casa propia, y luego, si fuese posible, comprar otra como inversión; vale decir, para arrendar, como una fuente supuestamente estable de ingresos, que sirva como una entrada complementaria.

Ese es el sueño; algunos lo pueden cumplir, y otros no. En muchos casos, el mismo arrendamiento sirve para pagar el dividendo en los primeros años y solo luego de terminado el crédito constituye un ingreso.

Pero este sueño, tan propio de todos aquellos que buscan mejorar su suerte, aumentar su patrimonio, avanzar y dejar protegidos a sus herederos se vuelve una verdadera pesadilla cuando el arrendatario deja de cumplir su obligación principal: pagar el arriendo, o peor aún, por imprudencia, negligencia, o franco dolo daña o destruye esa casa o departamento que tanto costó adquirir.

El procedimiento judicial civil actualmente vigente no es en ningún caso lo que uno esperaría que fuera: no es rápido, no es ágil, ni produce efectos ciertos ni disuasivos.

## Discusión en Sala

La mayoría de las veces puede transcurrir tranquilamente un año antes de que se produzca el lanzamiento del deudor moroso y, al recuperar la propiedad, pasa que las cuentas de servicios básicos no están pagadas o los servicios ya se encuentran cortados. Un drama que aumenta con la posibilidad que tienen hoy, por la pandemia, de suspender el pago de servicios sin posibilidad de corte inmediato. Las deudas de arriendo simplemente no se pagan y, para echarle aún más sal a la herida, sucede que a veces el arrendatario se ha llevado hasta la puerta del baño. Son casos muy, pero muy recurrentes.

Por lo mismo, este proyecto de ley viene a aportar, a hacer más expedita la tramitación, proponiendo dos medidas fundamentales: la primera, la posibilidad de lanzar, mediante un procedimiento monitorio, al arrendatario que ha dañado de manera grave o ha dejado inutilizada la propiedad, aunque se encuentre al día en los pagos, y, la segunda, establecer un procedimiento más rápido, asimilable al procedimiento monitorio laboral, para el caso en que el arrendatario esté en mora de pago de arriendo.

Claramente, señora Presidenta, quedan aspectos claves por definir: qué pasa en casos precarios, como ocurre con los denominados "okupas"; qué hacer cuando no es posible notificar; cómo apurar la tramitación del recurso de apelación en las cortes respectivas; la forma y monto de las cauciones que debe dejar el demandante, para que no sean aún más gravosas para el arrendador, quien no ha recibido el pago del arriendo o ve su propiedad destruida; qué excepciones puede oponer el arrendatario; si será necesaria o no una audiencia única. Muchas preguntas, pero que buscan mejorar el proyecto, que ya es un gran aporte y un gran avance.

Sin duda, apoyo esta iniciativa que va en directo beneficio de miles de propietarios, cuyos inmuebles están verdaderamente secuestrados por malos arrendatarios y la lentitud del Poder Judicial.

Y como dije al inicio, señor Presidente, nosotros sabemos que en Chile existe una clase media muy importante. Y esa clase media lo que trata de hacer, a través de la compra de un segundo inmueble, es poder arrendarlo para tener una fuente de ingresos y mejorar su calidad de vida, su patrimonio.

Es justo avanzar. Y con este proyecto se le está dando de alguna manera una solución a un sector relevante de la población, como la clase media, para que cuente con una posibilidad segura de arriendo de su propiedad.

Por eso, Presidente, voto a favor.

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

Muchas gracias, Senador.

Les recuerdo que este proyecto está en Fácil Despacho, que además es de quorum, y que tenemos un Orden del Día bastante largo. Hay varios Senadores inscritos y, aunque no quiero inhibirlos, les ruego que podamos avanzar.

¿Senador Durana, usted pidió la palabra para fundamentar su voto?

Puede intervenir, señor Senador.

El señor DURANA.-

Gracias, Presidente.

En relación con este proyecto de ley que hoy discutimos en general, es necesario, por una parte, destacar la importancia de contar con una legislación actualizada que proteja la seguridad jurídica en el desarrollo de los contratos de arrendamiento y genere un procedimiento expedito para la recuperación del inmueble que se arrienda, y por otra, que contenga normas que, no obstante cumplir con la debida celeridad procesal, respeten en todo momento el debido proceso.

Con esta iniciativa, se busca la seguridad jurídica de los arrendatarios al establecer que el nuevo procedimiento monitorio será aplicable a los contratos que consten por escrito y cuyas firmas sean autorizadas por un notario, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato y solo cuando se cumpla con las formalidades.

Sin perjuicio de lo anterior, es necesario que en la fase de indicaciones de este proyecto se compatibilicen las

## Discusión en Sala

nuevas normas propuestas con el derecho a la defensa de los arrendatarios y se evite que el nuevo procedimiento se quiera aplicar abusivamente.

Por otra parte, esta iniciativa de ley elimina a los juicios de comodato precario de la lista de materias que pueden ser sometidas a la tramitación rápida y eficaz establecida por el artículo 680 del Código de Procedimiento Civil.

Si esto se aprobara, resultaría que los juicios de comodato precario tendrían que ser tramitados bajo las normas del juicio ordinario, lo que conllevaría un procedimiento de lato conocimiento que dilataría el desalojo de las tomas de terrenos y otras situaciones similares.

Un efecto de ello sería precisamente un incentivo a esas tomas bajo la perspectiva de la necesaria tramitación de un juicio ordinario para permitir su desocupación.

Finalmente, cabe hacer presente el grave problema de que cada vez son más frecuentes las denominadas "tomas de terrenos" que se provocan en nuestro país, por lo que, en consecuencia, este último aspecto debe ser eliminado en la discusión en particular del proyecto.

Voto a favor.

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

Muchas gracias, Senador Durana.

Senador Sandoval, tiene la palabra para fundamentar su voto.

El señor SANDOVAL.-

Muchas gracias, Presidente.

Seré muy breve.

En efecto, esta es una moción presentada, entre otros, por el Diputado Fuenzalida , quien se ha destacado por su entusiasmo y perseverancia en esta iniciativa legal relacionada, sin duda, con un problema que afecta a miles de personas que pensaron o creyeron que a través del mecanismo del arriendo podrían, de algún modo, ver mejoradas sus condiciones económicas.

Tal como lo señaló mi amigo el Senador Moreira , este es un beneficio que apunta básica y esencialmente a esa clase media que busca mediante el arriendo la solución al problema de cómo generar algunos ingresos que les permitan una condición de vida mejor.

Pero además de la clase media, también hay muchos adultos mayores que se encuentran en esta misma situación, y los vemos permanentemente en sendos reportajes de prensa debido a los reiterados, sistemáticos y escandalosos abusos de irresponsables arrendatarios. Porque aquí no estamos hablando de "todos" los arrendatarios, sino solo de aquellos que a través del abuso, de la condición particular de ser ocupantes de un inmueble, se han transformado en verdaderos dolores de cabeza para miles de personas para las que precisamente esta iniciativa constituye un aspecto fundamental.

En la actualidad, se presentan alrededor de quince mil juicios por arrendamiento al año en nuestro país, pero existen sobre sesenta mil arrendadores afectados por el no pago de las rentas.

Según los datos de la encuesta Casen, la figura del arrendamiento ha tenido un incremento bastante acelerado, pasando del 16 al 23 por ciento entre los años 2020 y 2021. Las últimas restricciones en materia de política monetaria, la inflación, la subida de las tasas, los cambios en el sistema de acceso al crédito para la vivienda, han transformado el sueño de la casa propia. Evidentemente, es un sueño para muchos, y, por cierto, el arriendo constituye una alternativa para esas personas.

Y ahí quiero separar a ese arrendatario irresponsable de aquel arrendatario que asume cabalmente las responsabilidades que le corresponden en un contrato de esta naturaleza.

El presente proyecto, sobre restitución anticipada del inmueble y lanzamiento del arrendatario, establece un

## Discusión en Sala

procedimiento monitorio para el cobro de las rentas y le da fuerza suficiente al contrato de arrendamiento suscrito ante notario para efectos de la prueba.

Por tal motivo, y por la afectación que se produce especialmente a muchas familias y personas que viven de aquello, no podemos menos que hacernos cargo de la demanda de cientos de personas que durante estas últimas semanas nos han mandado sendas representaciones y manifestado diversas inquietudes sobre este tema.

A Carlos Díaz, Frank Godoy, Carmen Gordon, Maribel Bastidas, Eduardo Reveco, entre otros, que con seguridad nos están viendo, les señalamos que escuchamos sus mensajes y que evidentemente vamos a votar a favor de esta iniciativa.

Muchas gracias, Presidente .

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

Muchas gracias, Senador Sandoval.

Senador Huenchumilla, tiene la palabra.

El señor HUENCHUMILLA.-

Señor Presidente , muchas gracias.

Este proyecto de ley, que se inicia en una moción, contiene algo bastante novedoso en nuestra legislación civil. No estaba considerado en Chile el procedimiento monitorio en el ámbito civil. Lo tenemos, en verdad, en el Código Procesal Penal respecto de las faltas. Pero es una novedad que está vigente en otras partes del mundo.

El Diputado Fuenzalida , que es uno de los autores de la moción, concurrió a la Comisión de Constitución y nos hizo una exposición. Ahí pudimos ver que esto está vigente, por ejemplo, en legislaciones modernas, como el caso de España. Entonces, me parece a mí que esta es una innovación que coloca al día nuestra legislación, en este caso en lo relativo a arrendamiento, porque la ley que rige esta materia -la 18.101-, corresponde a un tiempo pasado, cuando las circunstancias económicas y sociales eran distintas. Se dictó a inicios del año 1982, y después de eso ha sufrido numerosas modificaciones; pero la filosofía de esa normativa obedece al tiempo en que la parte débil del contrato era el arrendatario, y, por lo tanto, la ley buscaba protegerlo.

Ahora bien, después de transcurridas varias décadas, la compra de propiedades de inversión se ha constituido en una operación que hacen las personas para los efectos de tener una rentabilidad probablemente en sus años de adultos mayores.

Entonces, hoy día ha cambiado la situación, y la referida ley quedó obsoleta porque en la actualidad la parte que podríamos llamar "más afectada", "más débil" es el arrendador. Porque hay, como aquí se ha dicho, miles de casos en los tribunales donde al arrendador no le pagan sus rentas o las personas destruyen la propiedad. Y el mecanismo lento de esta ley, que responde a otro tiempo, requería una puesta al día.

En consecuencia, este procedimiento monitorio nuevo, novedoso en nuestra legislación, este cambio respecto de la estructura social en Chile de lo que era el año 1982, le permite a la persona, al dueño, al arrendador que hoy día posee una propiedad cuyo arriendo a lo mejor le ayuda en sus ingresos para afrontar la vida, contar con un mecanismo rápido, más expedito, mediante medidas cautelares que el juez tendrá que ponderar, desde el punto de vista de la naturaleza del contrato y las prestaciones de las partes, respecto del incumplimiento en materia de no pago de renta y de aquellos casos en que el arrendatario ha destruido la propiedad, parcial o totalmente.

En la Comisión de Constitución nos pareció una legislación que ameritaba su aprobación general, para mandarla a la Sala y después ver sus aspectos más particulares, porque, sin duda, representa un avance y responde a una realidad social y económica distinta en el país, por lo que, en definitiva, fue aprobada por unanimidad.

En consecuencia, llamo a las señoras y señores Senadores a darle curso a esta moción, que introduce un procedimiento monitorio novedoso, actualiza nuestro ordenamiento jurídico, y resulta positiva para la realidad que hoy vive nuestro país.

## Discusión en Sala

Anuncio mi voto favorable, señor Presidente .

Muchas gracias.

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

A usted, señor Senador.

Vamos a dejar con la palabra a la Senadora Carmen Gloria Aravena.

Les vuelvo a insistir, colegas, que estamos en Fácil Despacho y tenemos tres proyectos más en el Orden del Día.

La señora ARAVENA.-

Voy a ser muy breve, Presidente .

Solo quiero decir que efectivamente este proyecto representa un tremendo avance en la administración de justicia. Crea un procedimiento moderno, ágil y expedito para los incumplimientos de contrato, como bien decía el Senador que me antecedió. Hoy existen más de 60 mil casos con un trámite judicial muy lento, muy engorroso y muy caro.

Me alegro de que lo haya respaldado el Ejecutivo , porque muchas veces se nos critica que no nos hacemos cargo de los problemas reales de la gente, y este es uno de ellos.

Se agrega a lo anterior la condición crediticia actual, tan compleja para el sector inmobiliario que probablemente las personas tendrán que esperar varias décadas más para comprar una vivienda social y, por tanto, arrendar mientras aquello no ocurra. Todos sabemos que los comités demoran a veces más de doce años en producir un efecto concreto.

Y en tercer lugar me parece muy relevante el esfuerzo que han hecho las organizaciones que están detrás de este proyecto para impulsar una iniciativa tan concreta y tan expedita desde el punto de vista de su tramitación en el Senado.

Voy a darle mi aprobación, porque creo que es uno de los proyectos de ley más prácticos que hemos resuelto -en poco tiempo, además- en esta Sala.

Muchas gracias.

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

A usted, Senadora Aravena.

Tiene la palabra el Senador Montes.

El señor MONTES.-

Muy breve, Presidente.

Oí la intervención del Senador Huenchumilla y me preocupa la caracterización que hace de la industria de los arriendos. Resulta que hoy día tenemos una realidad muy distinta de la de antes, donde son fondos de inversión internacionales los que arriendan. Tenemos edificios completos para arriendo. Y es una realidad que se presta para el abuso de los propietarios respecto de los arrendadores.

Si bien es razonable agilizar los procesos en los casos de personas que abusan siendo arrendadores, también hay que asegurar un equilibrio con aquellas que son abusadas por los propietarios.

No voy a dedicar tiempo a explicar situaciones, pero hay muchas.

Hace bastante rato que hay un proyecto en la Comisión de Vivienda que no concita suficiente consenso respecto de que el arrendamiento sea considerado una actividad comercial, de tal manera que el municipio, por ejemplo, conozca las condiciones en que se dan los arriendos y sancione en el caso de que estos no se cumplan como

## Discusión en Sala

corresponde.

Solamente quisiera pedirle a la Comisión de Constitución que, cuando vuelva a ver este proyecto, lo considere en forma amplia, por los dos lados, asegurando que también haya equilibrio con quienes arriendan, con quienes pagan el arriendo.

Hay una industria del arrendamiento, fondos de inversión, edificios completos. Hace poco, fondos de inversión compraron seis edificios exclusivamente para arrendarlos.

Creo que es una realidad que hay que tener muy presente.

Gracias, Presidente .

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

A usted, Senador Montes.

Tiene la palabra el Senador Alvarado.

El señor LETELIER.-

¡Punto de reglamento, Presidente!

Había pedido la palabra...

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

Sí, sé que me la pidió, colega, y que también me hizo el gesto de que se restaba de intervenir en el entendido de que los demás también iban a inhibirse. Pero no ha sido así y yo no les puedo negar la palabra.

El señor LETELIER.-

Yo le pediría, Presidente , que respetáramos los acuerdos de Comités. Estamos en tabla de Fácil Despacho. Si no, cambiemos de lugar el proyecto. Se puso aquí para que lo aprobáramos en general e hiciéramos el debate después. Varios nos inhibimos y les pediría a todos que hicieran lo mismo, porque tenemos una tabla nutrida, con varias otras materias.

Llamo a respetar el Reglamento, Presidente .

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

Tiene usted razón, Senador, y se lo hago ver a los colegas cada cierto tiempo, pero, lamentablemente, no puedo inhibirlos de su derecho a fundamentar el voto, salvo que hubiera un acuerdo explícito en tal sentido, que no se obtuvo.

Tiene la palabra, a continuación, el Senador Alvarado.

El señor ALVARADO.-

Muchas gracias, Presidente.

Reconociendo que está ubicado en Fácil Despacho, estamos frente a un proyecto trascendente para muchas familias de nuestro país y tenemos el legítimo derecho a expresar nuestra opinión. ¿Por qué digo que es trascendente? Porque muchas veces impacta ver, en los medios de comunicación, cómo familias que con mucho esfuerzo lograron adquirir una vivienda propia, endeudándose, adquiriendo compromisos de pago durante muchos años, postergando muchas cosas para cumplir ese sueño, se encuentren con que no pueden sacar a los arrendatarios de su propiedad.

Esta iniciativa, señor Presidente, va en apoyo de aquellas familias que hacen ese esfuerzo, pero que, en definitiva, se encuentran con la realidad de que, cuando se lleva a tribunales a los arrendatarios, estos ganan tiempo, dejan

## Discusión en Sala

de pagar y destruyen la vivienda, lo cual, indudablemente, es injusto.

Por esa razón, nos estamos haciendo cargo de esa situación, protegiendo a aquellas familias que con mucho esfuerzo adquieren una vivienda, la arriendan y se encuentran con que después no la pueden desalojar, o que con mucho esfuerzo compran una segunda vivienda para tener un ingreso, una renta para sus años de vejez.

Por lo tanto, señor Presidente , valorando la iniciativa, manifiesto mi voto a favor.

He dicho y muchas gracias.

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

A usted.

Vamos a dar por cerrada la votación.

El señor CHAHUÁN.-

¡Señor Presidente!

El señor PIZARRO (Vicepresidente).-

Senador, con todo respeto, le doy disculpas por lo que le voy a decir. Lo que pasa es que yo le di la palabra para que fundamentara su voto; se la di dos veces, y hasta una tercera. Y usted no intervino, porque estaba en un coloquio -muy importante, supongo- con sus colegas de partido.

Entonces, esto no es de entrada y salida.

Lo mismo ocurrió con el Senador Letelier y otros.

Es una cuestión de respeto mínimo entre nosotros.

El señor NAVARRO.-

¡Señor Presidente!

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

Senador Navarro, usted también me había pedido la palabra y no se la pude dar porque estaba hablando por teléfono.

Entonces, me cuesta.

Senador Chahuán y Senador Navarro.

El señor LETELIER.-

¡Ya se cumplió la hora del Fácil Despacho!

El señor CHAHUÁN.-

Muy corto, muy breve, señor Presidente .

Honorable Sala, el proyecto de ley que nos convoca en esta oportunidad es una iniciativa muy importante cuya tramitación se ha dilatado en forma excesiva. Ahora el Gobierno le ha puesto "discusión inmediata", lo que permitirá que se convierta en ley a la mayor brevedad.

Mediante ella se podrá poner término a los abusos que muchos arrendatarios cometen al incurrir en mora en sus obligaciones, tanto de pago oportuno de los inmuebles arrendados como de la adecuada conservación y debido cuidado de los mismos.

## Discusión en Sala

Si bien hace algunos años se introdujo una importante modificación a la ley de arrendamiento que en esa época se encontraba vigente, lo que permitió agilizar los procesos judiciales por no pago de rentas, muchos arrendatarios morosos han encontrado diversos resquicios para dilatar la tramitación de las causas y permanecer por largo tiempo en los bienes raíces arrendados, manteniendo las rentas impagas, que obviamente aumentan en sus montos, como se ha podido apreciar en algunos reportajes televisivos que se han efectuado sobre la materia.

Por ello, junto con felicitar a los Diputados autores de esta moción, dadas las importantes modificaciones que introduce al cuerpo legal que regula los arrendamientos de inmuebles y otras normas atinentes, damos nuestra aprobación a la idea de legislar, sin perjuicio de que se hace necesario perfeccionar algunas de sus disposiciones, para cuyo efecto presentaremos las indicaciones pertinentes de acuerdo a la experiencia que nos han aportado abogados que litigan en estos relevantes asuntos.

Por estas razones, señor Presidente, voto favorablemente el proyecto de ley.

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

Muchas gracias, Senador.

Tiene la palabra el Senador Navarro.

El señor NAVARRO.-

Gracias, Presidente.

Está claro que esta normativa, como lo dijo el Senador Huenchumilla, viene a resolver un problema gravísimo, atentatorio contra determinados derechos.

Yo quiero recordar que siempre el juez va a tener un límite. Nadie puede ser lanzado a la calle con niños, en medio de una tempestad, ni ser abandonado a su suerte.

Por lo tanto, creo que la calificación de los casos señalados es precisamente lo que motiva esta propuesta, que espero que funcione dentro de ese ámbito.

Claramente, la situación de las viviendas en Chile es gravísima. Faltan alrededor de 600 mil, 700 mil viviendas, los arriendos han subido y el panorama económico se ha complicado.

En casos en que no haya abuso, en que de verdad haya cesantía, necesidad y carencia de la familia, debe operar la actitud criteriosa del juez que efectivamente dé condiciones para que esas familias no puedan ser lanzadas a la calle a su suerte.

Voto a favor, porque confío en que esta normativa va a operar en el sentido descrito, de terminar con los abusos, que en cientos de casos son muy claros y deben terminar.

He dicho, señor Presidente.

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

Muchas gracias.

Señor Secretario .

El señor GUZMÁN ( Secretario General ).-

Gracias, señor Presidente .

¿Alguna señora Senadora o algún señor Senador aún no ha emitido su voto?

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

Terminada la votación.

## Discusión en Sala

--Se aprueba en general el proyecto (32 votos a favor y 1 pareo), dejándose constancia de que se cumple el quorum constitucional exigido.

Votaron por la afirmativa las señoras Allende, Aravena, Ebensperger, Goic, Muñoz, Órdenes, Provoste y Rincón y los señores Alvarado, Castro, Chahuán, Coloma, De Urresti, Durana, Elizalde, Galilea, García, García-Huidobro, Guillier, Huenchumilla, Insulza, Kast, Lagos, Latorre, Letelier, Montes, Moreira, Navarro, Pizarro, Prohens, Pugh y Sandoval.

No votó, por estar pareado, el señor Quinteros.

El señor PIZARRO ( Vicepresidente ).-

Necesitamos fijar plazo para indicaciones. Por lo que escuché en el debate, mientras más corto sea, mejor. Acá, en la Mesa, me sugieren el 3 de enero, a las 12.

¿Habría acuerdo?

Acordado.

--Se fija plazo para presentar indicaciones hasta el lunes 3 de enero de 2022, a las 12.

## Boletín de Indicaciones

**2.3. Boletín de Indicaciones**

Fecha 03 de enero, 2022. Indicaciones del Ejecutivo y de Parlamentarios.

INDICACIONES FORMULADAS DURANTE LA DISCUSIÓN EN GENERAL DEL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA LA LEY N° 18.101 Y EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL PARA INCORPORAR LA MEDIDA PRECAUTORIA DE RESTITUCIÓN ANTICIPADA DE INMUEBLES Y ESTABLECER UN PROCEDIMIENTO MONITORIO DE COBRO DE RENTAS DE ARRENDAMIENTO EN LOS JUICIOS QUE INDICA BOLETÍN N° 12.809-07

INDICACIONES

03.01.22

ARTÍCULO 1

Número 1

o o o o o

Modificación nueva

1.- Del Honorable Senador señor Chahuán, para incorporar la siguiente modificación, nueva, al artículo 8°:

".... En el numeral 2) del artículo 8°, reemplázase la oración: "Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado;", por la siguiente: "Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado y del aval, fiador o codeudor solidario, el que corresponda al inmueble arrendado;".".

o o o o o

o o o o o

Modificación nueva

2.- Del Honorable Senador señor Chahuán, para contemplar la siguiente modificación, nueva, al artículo 8°:

".... En el numeral 3) del artículo 8°, reemplázase el punto y coma final por un punto y seguido, y agrégase, a continuación, la siguiente oración: "El pliego para la absolución de posiciones o confesión de parte provocada deberá presentarse conjuntamente con el escrito de demanda o su contestación o demanda reconventional, y no se permitirá su presentación con posterioridad a estas actuaciones judiciales;".".

o o o o o

o o o o o

Modificación nueva

3.- Del Honorable Senador señor Chahuán, para agregar la siguiente modificación, nueva, al artículo 8°:

".... En el numeral 6) del artículo 8°, agrégase, a continuación de su párrafo segundo, el siguiente:

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

o o o o o

Numeral 7 bis propuesto

## Boletín de Indicaciones

## Párrafo segundo

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

o o o o o

## Número nuevo

5.- Del Honorable Senador señor Chahuán, para consultar, a continuación del número 2, el siguiente número, nuevo:

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

o o o o o

## Número 4

## Artículo 20

## propuesto

## Inciso segundo

6.- De la Honorable Senadora señora Aravena, para sustituirlo por el que sigue:

“Cuando los contratos no consten por escrito, se presumirá que la renta será el monto que conste en los depósitos o documentos de pago por al menos 3 meses consecutivos y, en caso de que estos no existan, se presumirá que la renta es la que declare el arrendatario.”.

o o o o o

## Número nuevo

7.- Del Honorable Senador señor Chahuán, para consultar, a continuación del número 4, el siguiente número, nuevo:

“... Agregáse el siguiente artículo 22 bis:

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

o o o o o

## ARTÍCULO 2

8.- De S.E. el Presidente de la República, para reemplazarlo por el siguiente:

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

1. Modifícase el artículo 290 en el siguiente sentido:

a. Suprímese, en la numeración 3a, la expresión “y”.

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

## Boletín de Indicaciones

c. Incorpórase la siguiente numeración 5a, nueva:

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

2. Incorpórase el siguiente artículo 299 bis, nuevo:

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

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

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

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

-----

## Segundo Informe de Comisión de Constitución

**2.4. Segundo Informe de Comisión de Constitución**

Senado. Fecha 04 de marzo, 2022. Informe de Comisión de Constitución en Sesión 132. Legislatura 369.

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

BOLETINES N° 12.809-07.

---

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento tiene el honor de informar en particular, acerca del proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado en Moción de los Honorables Diputados señora Núñez y señores Fuenzalida Figueroa y Walker.

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

- - -

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

- - -

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

- 1.- Artículos o numerales que no fueron objeto de indicaciones ni modificaciones: numerales 2 y 3 del artículo 1º.
- 2.- Indicações aprobadas sin modificaciones: Ninguna.
- 3.- Indicações aprobadas con modificaciones: N° 6.
- 4.- Indicações rechazadas: N°s. 1, 2, 3, 4, 5 y 7.
- 5.- Indicações retiradas: Ninguna.
- 6.- Indicações declaradas inadmisibles: N° 8.

- - -

**OBJETIVO DEL PROYECTO**

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

- - -

**NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL**

El inciso segundo del artículo 18-K, contenido en el numeral 3 del artículo 1, es norma orgánica constitucional por incidir en la organización y atribuciones de los tribunales de justicia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66, inciso segundo, y 77, inciso primero, de la Constitución Política de la República.

- - -

## Segundo Informe de Comisión de Constitución

## DISCUSIÓN EN PARTICULAR

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

## Artículo 1.-

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

□ □ □

## Artículo 8º.-

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

## Numeral 2)

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

## Indicación N° 1.-

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

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

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

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

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

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

□ □ □

## Numeral 3)

Prescribe que en la demanda deberán indicarse los medios de prueba que hará valer el demandante. Agrega que sólo podrán declarar hasta cuatro testigos por cada parte y la correspondiente nómina se presentará en el escrito

## Segundo Informe de Comisión de Constitución

de demanda. Precisa, además, que la nómina relativa a los testigos del demandado se deberá presentar antes de las 12 horas del día que precede al de la audiencia.

Indicación N° 2.-

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

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

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

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

o o o

Numeral 6)

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

Indicación N° 3.-

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

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

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

o o o

Número 1.

Incorpora en el artículo 8º, el siguiente numeral 7 bis:

"7 bis) A solicitud del demandante y con el mérito de lo obrado en la audiencia, el juez podrá ordenar la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento del arrendatario demandado, con auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

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

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

## Segundo Informe de Comisión de Constitución

## Indicación N° 4.-

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

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

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

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

□ □ □

## Indicación N° 5.-

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

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

Respecto de esta indicación, el Honorable Senador señor Araya planteó la inconveniencia de limitar o condicionar la facultad del juez de ponderar la necesidad de suspender el lanzamiento cada vez que sea necesario y según el mérito de los antecedentes.

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

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

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

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

□ □ □

## Número 4.

Reemplaza el artículo 20, por el que sigue:

“Artículo 20.- En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que consten por escrito, las firmas de los contratantes serán autorizadas por un notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato. Estos contratos autorizados ante notario constituirán un antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria conforme a lo previsto en el artículo 18-A.

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

## Indicación N° 6.-

## Segundo Informe de Comisión de Constitución

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

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

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

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

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

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

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

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

□ □ □

Indicación N° 7.-

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

“... Agrégase el siguiente artículo 22 bis:

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

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

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

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

□ □ □

## Segundo Informe de Comisión de Constitución

## Artículo 2.-

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

## Indicación N° 8.-

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

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

1. Modifícase el artículo 290 en el siguiente sentido:

a. Suprímese, en la numeración 3a, la expresión “y”.

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

c. Incorpórase la siguiente numeración 5a, nueva:

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

2. Incorpórase el siguiente artículo 299 bis, nuevo:

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

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

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

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

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

Con la modificación que plantea esta iniciativa legal, el comodato precario se tramitará conforme a las reglas del procedimiento monitorio, por lo que formalmente es pertinente eliminarlo del juicio sumario. En el planteamiento del Ejecutivo, adujo, las ocupaciones que den lugar a comodato precario se tramitarían mediante el procedimiento monitorio, y les sería aplicable eventualmente el artículo 299 bis propuesto, que fuera discutido y rechazado con anterioridad. Ese procedimiento monitorio se aplicaría, entonces, en dos hipótesis: cuando el inmueble se encuentre parcialmente destruido y cuando no hayan sido pagadas las rentas. Sin embargo, al introducir normas relativas al comodato precario mediante el artículo 299 bis que se consulta, se estaría frente a una figura diferente, ajena a la discusión actual y a las ideas matrices del proyecto de ley.

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

La Honorable Senadora señora Ebensperger explicó que únicamente se pretende eliminar el comodato precario del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil y remitirlo a las normas aprobadas para el procedimiento monitorio. A su vez, el artículo 299 bis del mismo cuerpo legal persigue introducir una medida precautoria de restitución

## Segundo Informe de Comisión de Constitución

anticipada de inmueble en casos graves y calificados. En este sentido, hizo presente que los okupas constituyen un tipo de comodato precario y se deben regir por el nuevo procedimiento monitorio contemplado en este proyecto de ley.

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

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

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

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

- - -

## MODIFICACIONES

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

Artículo 1.-

Número 4.

Artículo 20 propuesto

Inciso segundo

- Reemplazarlo, por el que sigue:

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

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

- - -

## TEXTO DEL PROYECTO DE LEY

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

## PROYECTO DE LEY

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

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

“7 bis) A solicitud del demandante y con el mérito de lo obrado en la audiencia, el juez podrá ordenar la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento del arrendatario demandado, con auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

Esta medida será procedente en aquellos casos en que el arrendador demandare la terminación del contrato de

## Segundo Informe de Comisión de Constitución

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

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

2. Derógase el artículo 10.

3. Incorpórase el siguiente Título III bis:

“Título III bis

Del procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento

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

1. El nombre, profesión u oficio y domicilio del arrendador y del arrendatario.
2. El inmueble arrendado, la o las rentas de arrendamiento y las cuentas por gastos comunes y de consumo adeudadas; una relación precisa de los antecedentes y las razones que explican tales deudas; y la forma, fecha y lugar en que hubiesen sido contraídas.
3. La solicitud de que se requiera al deudor para que, dentro del plazo de diez días corridos, pague las rentas y las cuentas de gastos comunes y de consumo adeudadas, y las que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda, más los intereses y costas que correspondan, y, para el caso de que el deudor no pague o no compareciere o no formulare oposición, que se le tenga por condenado al pago de la obligación reclamada, bajo el apercibimiento previsto en el artículo 18-C, y se materialice el lanzamiento en la forma prevista en la ley.

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

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

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

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

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

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

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

## Segundo Informe de Comisión de Constitución

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Segundo Informe de Comisión de Constitución

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

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

4. Reemplázase el artículo 20 por el siguiente:

“Artículo 20.- En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que consten por escrito, las firmas de los contratantes serán autorizadas por un notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato. Estos contratos autorizados ante notario constituirán un antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria conforme a lo previsto en el artículo 18-A.

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

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

- - -

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

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

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

Ignacio Vásquez Caces

Secretario

#### RESUMEN EJECUTIVO

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO, recaído en el proyecto de ley que modifica la ley N° 18.101 y el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establecer un procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento en los juicios que indica (Boletín N° 12.809-07).

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

II. ACUERDOS: Según se señala:

Indicación N° 1.- Rechazada 3x1 abstención.

Indicación N° 2.- Rechazada 4x0.

Indicación N° 3.- Rechazada 4x0.

Indicación N° 4.- Rechazada 3x1 abstención.

Indicación N° 5.- Rechazada 4x0.

Indicación N° 6.- Aprobada con enmiendas 3x1.

## Segundo Informe de Comisión de Constitución

Indicación N° 7.- Rechazada 5x0.

Indicación N° 8.- Inadmisibile.

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO: Consta de dos artículos, el primero de ellos compuesto de cuatro numerales.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: El inciso segundo del artículo 18-K, contenido en el numeral 3 del artículo 1, es norma orgánica constitucional conforme a lo dispuesto en los artículos 66, inciso segundo, y 77, inciso primero, de la Carta Fundamental.

V. URGENCIA: No tiene.

VI. ORIGEN E INICIATIVA: Se originó en Moción de los Honorables Diputados señora Núñez y señores Fuenzalida Figueroa y Walker.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: Segundo.

VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 2 de marzo de 2021.

IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO: Segundo informe. Discusión en particular.

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

Ignacio Vásquez Caces

Secretario

Valparaíso, 4 de marzo de 2022.

## Discusión en Sala

**2.5. Discusión en Sala**

Fecha 09 de marzo, 2022. Diario de Sesión en Sesión 133. Legislatura 369. Discusión Particular. Se aprueba en particular con modificaciones.

**INCORPORACIÓN DE MEDIDA PRECAUTORIA DE RESTITUCIÓN ANTICIPADA DE INMUEBLES Y ESTABLECIMIENTO DE PROCEDIMIENTO MONITORIO DE COBRO DE RENTAS DE ARRENDAMIENTO**

El señor GUZMÁN ( Secretario General ).-

En Fácil Despacho la señora Presidenta pone en discusión particular el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la ley N° 18.101 y el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establecer un procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento en los juicios que indica.

El Ejecutivo hizo presente la urgencia para su despacho calificándola de "discusión inmediata".

--A la tramitación legislativa de este proyecto (boletín 12.809-07) se puede acceder a través del vínculo ubicado en la parte superior de su título.

El señor GUZMÁN ( Secretario General ).-

Este proyecto de ley fue aprobado en general en sesión del 21 de diciembre del año 2021.

Cuenta con un segundo informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, la que deja constancia, para los efectos reglamentarios, de que los numerales 2 y 3 del artículo 1 del proyecto no fueron objeto de indicaciones ni de modificaciones.

Estas disposiciones, en consecuencia, deben darse por aprobadas, salvo que alguna señora Senadora o algún señor Senador , con acuerdo unánime de los presentes, solicite su discusión y votación.

Cabe hacer presente que, entre estas disposiciones, el inciso segundo del artículo 18-K, contenido en el numeral 3 del artículo 1 de la iniciativa, corresponde a una norma de rango orgánico constitucional, por lo que requiere de 25 votos favorables para su aprobación.

También deben darse por aprobados el numeral 1 del artículo 1 y el artículo 2 del proyecto, los cuales no fueron objeto de modificaciones en el segundo informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento.

La referida Comisión, además, efectuó una enmienda al texto aprobado en general, la cual fue aprobada por mayoría de votos, por lo que será puesta en discusión y en votación oportunamente.

Dicha modificación corresponde al reemplazo del inciso segundo del artículo 20, contenido en el numeral 4 del artículo 1 del proyecto de ley, que se encuentra en las páginas 18 y 19 del comparado.

Sus Señorías tienen a su disposición el boletín comparado que transcribe el texto aprobado en general, la enmienda realizada por la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, y el texto como quedaría de aprobarse esta modificación.

Es todo, señora Presidenta.

La señora RINCÓN ( Presidenta ).-

Gracias, señor Secretario .

Tiene la palabra el Presidente de la Comisión para rendir el informe respectivo, Senador Pedro Araya.

El señor ARAYA.-

Señora Presidenta , en mi calidad de Presidente de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento me corresponde informar acerca del proyecto de ley que modifica la ley 18.101 y el Código de Procedimiento Civil

## Discusión en Sala

para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establecer un procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento en los juicios que indica, signado con el boletín N° 12.809-07, que se iniciara por moción de los Diputados señora Paulina Núñez y señores Gonzalo Fuenzalida y Matías Walker .

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

Cabe hacer presente que el inciso segundo del artículo 18-K, contenido en el numeral 3 del artículo 1, es norma orgánica constitucional por incidir en la organización y atribución de los tribunales de justicia, conforme lo disponen los artículos 66, inciso segundo, y 77, inciso primero, de la Constitución Política de la República, por lo que para su aprobación se requiere del voto conforme de los cuatro séptimos de los Senadores y Senadoras en ejercicio.

En cuanto al contenido de la iniciativa, se destacan los siguientes aspectos.

-El artículo 1° incorpora en el artículo 8 de la ley N° 18.101, un numeral 7 bis, nuevo, que en materia de competencia y procedimiento dispone la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento del arrendatario demandado. Esta medida precautoria procederá en aquellos casos en que el arrendador demandare la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien arrendado, por haberse destruido parcialmente o por haber quedado inutilizado para su uso como consecuencia de la acción u omisión del arrendatario en su cuidado.

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

-Incorpora un Título III bis, nuevo, que contiene los artículos del 18-A al 18-K. Entre ellos, destacan los siguientes:

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

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

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

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

Artículo 18-F: establece que, dentro del plazo legal, el deudor requerido podrá formular, por escrito, oposición a la demanda monitoria. El juez podrá desestimar la oposición y seguir adelante con el procedimiento monitorio como si ella no se hubiere verificado cuando las alegaciones o excepciones deducidas por el demandado, o los medios de prueba señalados, carecieren de fundamento plausible; o cuando los antecedentes no fueren señalados en la oposición demandada.

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

## Discusión en Sala

-Se sustituye el artículo 20, disponiendo que en los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que consten por escrito las firmas de los contratantes serán autorizadas por notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato. Estos contratos autorizados ante notario constituirán antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria.

En esta materia, la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento fue partidaria de establecer una presunción simplemente legal para los casos en que el contrato no conste por escrito. De esta forma, la existencia de depósitos o documentos de pago, por al menos tres meses consecutivos, hará presumir que el monto de la renta será el que conste en dichos instrumentos. En caso contrario, se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario.

-Finalmente, se eliminó la tramitación del comodato precario en el procedimiento sumario.

Es todo cuanto puedo informar, señora Presidenta , y solicito que sea aprobada esta iniciativa legal.

La señora RINCÓN (Presidenta).-

Gracias, estimado Presidente.

Ha hecho el informe de este proyecto.

Si le parece a la Sala, podríamos aprobarlo por unanimidad.

Hay que contar los votos, porque es de quorum especial.

Okay.

Gracias, colegas.

Hay 33 Senadores y Senadoras en la Sala.

--Por unanimidad (33 votos a favor), se aprueba en particular el proyecto, dejándose constancia de que se cumple con el quorum constitucional exigido, y queda despachado en este trámite.

## 2.6. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen

Oficio Aprobación con Modificaciones . Fecha 09 de marzo, 2022. Oficio en Sesión 1. Legislatura 370.

Valparaíso, 09 de marzo de 2022.

Nº 109/SEC/22

A S.E. el Presidente de la Honorable Cámara de Diputados

Tengo a honra comunicar a Vuestra Excelencia que el Senado ha aprobado el proyecto de ley, de esa Honorable Cámara, que modifica la ley N° 18.101 y el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establecer un procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento en los juicios que indica, correspondiente al Boletín No 12.809-07, con la siguiente enmienda:

Artículo 1

Número 4

Artículo 20 propuesto

Inciso segundo

Lo ha reemplazado por el que sigue:

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

- - -

Hago presente a Vuestra Excelencia que este proyecto de ley fue aprobado en general con el voto favorable de 32 senadores, de un total de 43 en ejercicio.

En particular, el inciso segundo del artículo 18-K, contenido en el numeral 3 del artículo 1 del proyecto, fue aprobado por 33 votos a favor, de un total de 43 senadores en ejercicio, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 66 de la Constitución Política de la República.

Lo que comunico a Su Excelencia en respuesta a su oficio Nº 16.251, de 29 de enero de 2021.

Acompaño la totalidad de los antecedentes.

Dios guarde a Vuestra Excelencia.

XIMENA RINCÓN GONZÁLEZ

Presidenta del Senado

RAÚL GUZMÁN URIBE

Secretario General del Senado