



Perspectivas actuales del arrendamiento

Un estudio de la normativa en Chile

Autor

Verónica de la Paz M.
vdelapaz@bcn.cl
(56) 32 226 3907

Pedro S. Guerra A.
pguerra@bcn.cl
(56) 32 226 3903

Nº SUP: 139603

Comisión

Elaborado para la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacional de la Cámara de Diputadas y Diputados, en el marco de la discusión del proyecto de ley Modifica la ley N°18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, para regular los requisitos de postulación al arriendo, establecer un estatuto de la garantía que cauciona las obligaciones del arrendador y prohibir el cobro de las rentas en unidades de fomento y otros cobros abusivos, [Boletín N° 16019-14](#).

Resumen

El documento aborda el régimen chileno en materia de arrendamiento de predios urbanos. Se repasa la legislación vigente, a partir del estudio de la Ley N° 18.101 y de las normas pertinentes del Código Civil, y la historia de su establecimiento. De la misma forma, y a modo de comparación histórica, se ofrece un análisis de las leyes que precedieron a la actual y los términos en que estas regularon, en su momento, los aspectos esenciales del contrato, las distinciones sobre su emplazamiento y destino. Finalmente se comentan, a la luz de los hallazgos, algunos aspectos del proyecto de ley correspondiente al Boletín N°16.019-14, actualmente en discusión en la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputadas y Diputados, que modifica algunos contenidos de la Ley N° 18.101.

De la revisión se desprenden los siguientes hallazgos generales:

- ❖ La legislación que regula los arrendamientos de predios urbanos, destinados o no a la vivienda, se compone de un régimen especial (Ley N° 18.101), y de un estatuto supletorio, contenido en los artículos 1915 y siguientes del Código Civil. Estas normas son aplicables en todo lo no regulado por el estatuto especial.
- ❖ Las tres leyes que precedieron a la Ley N° 18.101, desde 1941 en adelante, se caracterizaron por ofrecer una regulación obligatoria para las partes del contrato que se impone por sobre las normas de este último, y en la que se establece un importante rol de los organismos del Estado. Estas leyes, en general, acusan un carácter regulatorio centrado en el control de las rentas de arrendamiento habitacional, fijando límites a las mismas en razón del avalúo fiscal. Asimismo, contenían normas que protegían al arrendatario, como por ejemplo los plazos de desahucio más extensos.
- ❖ El actual proyecto de ley, correspondiente al Boletín 16019-14, propone modificaciones en materia de garantías, establecimiento de requisitos para el arrendatario y algunos aspectos procesales. Más allá de esto, el proyecto aborda materias que se encuentran en discusión en otras legislaciones que se han reformado recientemente.

Tabla de contenido

I.	Introducción	2
II.	El contrato de arrendamiento en la legislación civil chilena	2
1.	El arrendamiento y sus formas en el Código Civil Chileno	2
a.	El arrendamiento de predios urbanos en la historia: una breve aproximación.	5
b.	El arrendamiento de predios urbanos y de vivienda en la actualidad: la Ley N° 18.101.	12
III.	Comentarios a partir del proyecto de ley del Boletín N° 16.019-14	15
a.	Garantías	16
b.	Procedimiento	17
c.	Normas antidiscriminación	17
d.	Aplicación de la Unidad de Fomento (UF) como medio de ajuste	18
e.	Intervención de los corredores de propiedades	18

I. Introducción

En el marco del proyecto de Ley que modifica la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, Boletín 16.019-14, actualmente en primer trámite constitucional ante la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacional de la Cámara de Diputadas y Diputados, el presente informe aborda el problema del arrendamiento de predios urbanos y la trayectoria que su regulación ha seguido desde la legislación matriz, en el Código Civil, hacia las legislaciones especiales.

En ese sentido, se muestra un panorama general de la legislación, sus rasgos más relevantes y las formas que evidencia a través del derecho privado chileno. De esta forma, una **primera parte** ofrece un panorama del arrendamiento en la legislación, destacando los principales hitos normativos de su historia en el siglo XX, principalmente los aspectos más significativos de las tres leyes que constituyen el núcleo normativo de la institución.

Asimismo, aborda la legislación actualmente vigente a partir de la Ley N° 18.101, de 1982, la historia de su establecimiento, y el nuevo sentido que plantea, lo que representa un quiebre en la trayectoria proteccionista y regulatoria que se había seguido hasta entonces. Una **segunda parte** ofrece algunos comentarios a partir del proyecto de ley, con foco en los avances y novedades que este representaría, en relación a otras legislaciones contemporáneas.

II. El contrato de arrendamiento en la legislación civil chilena

1. El arrendamiento y sus formas en el Código Civil Chileno

El contrato de arrendamiento es uno de los instrumentos más comunes en las legislaciones civiles del mundo, ya sea en sistemas de derecho civil como aquellos que provienen del *common law*. Ello puede explicarse, en buena parte, en la preeminencia que los códigos clásicos dan al derecho de las

obligaciones en general, el rol central que cumplen los contratos en el ordenamiento de las relaciones de mercado; y la importancia simbólica que los acuerdos privados tienen para la ideología de la autonomía individual.

Estos acuerdos representan, en suma, la transición política desde el estatus a la ciudadanía autónoma¹. Esta idea se concreta en las legislaciones producto de la codificación, especialmente a partir de los principios de la autonomía de la voluntad y de la libertad contractual, que conforman el derecho de los contratos en el Código Civil chileno. Esto, junto con la idea del contrato como ley para las partes, va a elevar el contrato a la máxima expresión normativa, y a las personas como creadoras del derecho que les es aplicable.

En ese orden, el contrato de arrendamiento representa un mecanismo jurídico para la tenencia no propietaria de una larga serie de bienes, en que ciertas facultades de uso se transfieren de una persona a otra a cambio de un canon o renta periódica, generando para las partes obligaciones específicas. En estas se contienen las líneas esenciales que demarcan la institución del arrendamiento en tanto título y que la distinguen de otras formas de tenencia no propietarias que se amparan en otros títulos jurídicos. En esa lógica el arrendamiento ofrece variaciones geográficas y temporales, como también evoluciones específicas: estas últimas, como se verá, están ligadas a las realidades económicas sobre las que se asienta una regulación y están determinadas, en parte, por los procesos de consolidación, en distintos niveles, de derechos sociales que inciden en el rol que tienen los contratos de esa clase. En principio, el arrendamiento y la relación de intercambio que está a su base, busca dotar a personas de potestades específicas sobre cosas que no pueden o no quieren adquirir². Ya se verá que esta figura puede también ser una herramienta de política social de acceso a la vivienda, que trasciende con mucho el sólo carácter privado de la relación contractual.

2. El arrendamiento en el Código Civil

En ese contexto, el contrato de arrendamiento se define en la legislación chilena a partir de una forma básica o primordial, regulada en el Código Civil³, que determina sus características básicas; y varias formas especiales en razón de las clases de bienes de que se trata. Esta primera forma esencial está regulada a partir del Libro IV (que trata de las obligaciones en general y los contratos), Título XXVI, artículos 1915 y siguientes, y constituyen el régimen general y supletorio del arrendamiento en Chile, por aplicación del principio de especialidad. A este régimen, en consecuencia, debe recurrirse siempre que las formas especiales no contemplen algún aspecto. En esta norma se define el contrato de arriendo como

“(…) un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”

¹ Farnsworth, 2008: 901.

² Cornejo, 2012: 5.

³ Disponible en <https://bcn.cl/2f8ub>

Como se adelantaba, esta forma esencial del contrato deriva en dos grupos de arrendamientos especiales. El primero lo compone el **arrendamiento de cosas**, quizás la forma de más frecuente ocurrencia en el tráfico jurídico – económico. Esta forma permite la obtención de frutos civiles para el arrendador y un uso en ocasiones económico, para el arrendatario. En esta forma queda comprendido el arrendamiento de bienes raíces, con las particularidades que el Código Civil y las leyes especiales imponen. Esta forma de arrendamiento dispone de obligaciones de entrega, conservación y restitución de los bienes arrendados; de remedios para el caso de incumplimiento; y normas relativas a la expiración del contrato. En este mismo sentido, el Código ofrece normas para regular el arrendamiento de cosas específicas, como casas, almacenes, otros edificios, y predios rústicos; estas normas van a aplicarse, también, al caso de los contratos de arrendamiento de vivienda, de manera supletoria a las leyes especiales.

El segundo grupo de **arrendamientos especiales regula formas inmateriales de tenencia de bienes**. En esta categoría se hallaba, hasta su derogación en la década del 30, el arrendamiento de criados domésticos, que es sustituida por las primeras leyes laborales sobre contrato de trabajo. Persiste, no obstante, el arrendamiento de servicios inmateriales, en las que predomina la inteligencia por sobre la obra de mano, como en el caso de los escritores asalariados o los secretarios de personas privadas (artículos 2006 y siguientes). Nuevamente, muchas de estas formas de prestación de servicios son reguladas en la actualidad por la legislación laboral. También se regula, en los artículos 2.013 y siguientes, el contrato de arrendamiento de transporte entre el “acarreador” y el “consignante”, que posee obligaciones específicas a la naturaleza de los servicios que se prestan.

Como se advierte, el contrato de arrendamiento contiene, en sí mismo, una serie de relaciones jurídicas bastante distintas entre sí, que se comprenden de manera unitaria en una misma figura jurídica. El esquema que siguió el Código Civil es parecido, como señala Cornejo, al de otros cuerpos que siguieron el camino de la codificación, como el francés y el español. Afirma el autor que, desde sus orígenes en el derecho romano, el arrendamiento “ha sido la relación obligacional típica dentro de las cuales se han enmarcado una serie de relaciones diversas entre sí (...)”⁴. La visión unitaria, que comprende que el arriendo es un sólo contrato, es entonces objeto de críticas a propósito de las diversas necesidades a que sirve cada forma de arrendamiento, bastante disímiles las unas de las otras.

Ahora bien: si el contrato de arriendo juega un rol en los sistemas de intercambio, esta función tiende a complicarse cuando el contrato de arriendo se combina con otras figuras, como por ejemplo la promesa de compraventa o una compraventa a plazo, contenidas dentro del mismo contrato.

3. El arrendamiento fuera del Código Civil

No obstante el régimen general que se ha mencionado antes, el arrendamiento ha sido objeto de regulaciones especiales que se encuentran fuera del Código Civil. Entre ellas se encuentran el arrendamiento de predios rústicos que regula el mismo Código (artículos 1978 al 1986) y el Decreto Ley N° 993 de 1975 del Ministerio de Agricultura⁵. El segundo grupo, relevante para este documento, es el de los arrendamientos de predios urbanos, que regula la Ley N° 18.101 de 1982 que fija normas

⁴ Cornejo, 2012: 3.

⁵ Disponible en <https://bcn.cl/2lme1>

especiales sobre arrendamiento de predios urbanos⁶⁶. Para Cornejo, este desvío del Código Civil obedece a la necesidad de alejarse la regulación decimonónica basada en la autonomía de la voluntad y **proteger de mejor forma los intereses de una de las partes de la relación contractual que se encuentra en una posición más débil**⁶⁷. Esta lógica sería la misma cuando se trata del arrendamiento de inmuebles destinados a la vivienda. Si bien no hay una regulación legal específica para esta clase de arrendamiento, y estos quedan subsumidos en la Ley N° 18.101, lo cierto es que muchas de las reformas implementadas en los últimos años buscan incidir en la relación de las partes ya sea en la protección de los arrendatarios que celebran esos contratos a objeto materializar un derecho social o en una restitución eficaz del bien, como en el caso de la última de las modificaciones implementadas.

a. El arrendamiento de predios urbanos en la historia: una breve aproximación.

Como se ha señalado, la Ley N° 18.101 constituye el corazón de la legislación sobre arrendamiento de predios urbanos, cuyas características más relevantes se exponen en el punto 2.3. de este documento. No obstante, desde la vigencia del Código Civil, el legislador ha dispensado un tratamiento específico al arrendamiento de predios urbanos. Este acápite busca mostrar algunos de los tópicos más relevantes de las legislaciones especiales sobre arriendo del siglo XX, en orden cronológico y desde las más reciente a la más antigua, identificando de esta manera los acentos que evidencia cada ciclo de legislación.

En ese orden, la legislación sobre arrendamiento de predios urbanos y vivienda ha seguido la siguiente progresión temporal, que se identifica aquí según las leyes y los años de vigencia. En la siguiente página, véase Tabla N° 1. La información se ordena en cuatro columnas. En la primera, se indica la fecha mes-año. En la segunda, la norma legal. En la tercera, el título de la norma legal. Y, en la cuarta, su disponibilidad en sitio web ley chile.

⁶⁶ Disponible en <https://bcn.cl/2gz78>

⁶⁷ Cornejo, 2012: 9.

Tabla N°1: Progresión de las leyes de arrendamiento en Chile, predios rústicos y urbanos (1941 – 2022)

jun-22	Ley 21.461	Incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento	https://bcn.cl/33dif
abr-03	Ley 19.866	Moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos	https://bcn.cl/2k4uo
ene-82	Ley 18.101	Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos	https://bcn.cl/2jzqd
ago-78	Decreto 357	Fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del decreto ley N° 964, de 1975, sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos	https://bcn.cl/2s09j
abr-76	Decreto Ley 964	Arrendamiento de bienes raíces urbanos	https://bcn.cl/3f7lf
abr-75	Decreto Ley 993	Disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros	https://bcn.cl/3f82i
ene-72	Ley 17.600	Modifica, complementa y aclara la ley 11.622, sobre arrendamiento de habitaciones y locales comerciales; modifica asimismo las leyes 15.228, 15.419, 16.273, 16.392, 16.840 y 17.332	https://bcn.cl/2mhj6
feb-71	Ley 17.410	Faculta a jueces para suspender lanzamientos en juicios especiales del contrato de arrendamiento o de comodato precario	https://bcn.cl/3f7lo
ene-68	DFL N°9	Normas sobre arrendamiento de predios rústicos y otras formas de explotación por terceros y medierías	
jul-65	Ley 16.273	Congela las rentas de arrendamiento y prorroga plazos establecidos en la ley 11.622	https://bcn.cl/3f7m7
dic-63	Ley 15.419	Fija normas sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos; agrega inciso al artículo 17° y artículo nuevo a la ley 11.622, de 25 de septiembre de 1954, que legislo sobre la misma materia	https://bcn.cl/3f7mb
sept-54	Ley 11.622	Reglamenta el arrendamiento de inmuebles por casas o departamentos, piezas, secciones o locales y fija la renta máxima que se podrá cobrar por dichos arrendamientos	https://bcn.cl/39wle
nov-44	Decreto 1205	Aprueba el reglamento de corredores de propiedades. Derogado por ley 18.796 en 1989.	https://bcn.cl/3f80w
dic-43	Ley 7.747	Consulta diversas disposiciones sobre estabilización de precios, utilidades, etc., y medidas de carácter económico y financiero (Ley Económica) derogado por ley 18.899 en diciembre año 1989	https://bcn.cl/3f810
mar-41	Ley 6.844	Normas relativas a los arriendos	https://bcn.cl/3f7lv

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con datos disponibles en <https://www.bcn.cl/leychile/>

En general, pueden resumirse los rasgos comunes de estas legislaciones previas a la Ley N° 18.101 de 1982, de la siguiente forma:

- Se identifica una clara tendencia de las legislaciones a la regulación de las rentas de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, estableciendo un “techo” para las mismas en base al avalúo fiscal.
- La legislación se interesa en regular la situación de los arrendamientos por secciones o piezas, y busca establecer también límites a la fijación de la renta de estos.
- Se evidencia un rol de instituciones públicas en la determinación de las rentas, como las facultades del Servicio de Impuestos Internos y de la Dirección de Industria y Comercio (DIRINCO).
- Todas las legislaciones declaran la irrenunciabilidad de los derechos que se otorgan a los arrendatarios. Asimismo, son frecuentes las normas que sancionan con nulidad absoluta las cláusulas que contravienen las disposiciones protectoras.

i. Decreto N° 357 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 1978⁸ (vigente 1975 – 1982)

El Decreto N° 357 de 1978 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Decreto Ley N° 964 de 1975, sobre arrendamiento de predios urbanos, y constituye entonces la legislación que antecede a la actual Ley N° 18.101 de 1982. Estuvo vigente desde 1975 a 1982, y el texto refundido que aquí se analiza es de 1978. El ámbito de aplicación es en general el mismo de la Ley N° 18.101, y contempla varias de las actuales exclusiones en términos muy similares. El artículo 4 prohíbe que los inmuebles que se construyan para ser usados como viviendas, según los permisos municipales, sean destinados a otros fines. Se excepcionan, con todo, la instalación de algunos pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, siempre que subsista el destino principal de habitación.

Control de rentas

Un aspecto relevante de esta legislación radica en la regulación en los artículos 5 y siguientes de la renta y garantía. Para la primera, la ley establece un tope anual, al señalar que la renta anual máxima no podrá exceder del 11% del avalúo para el pago del impuesto territorial. La modificación de dichos avalúos ajusta automáticamente la renta en la misma proporción, sin que se requiera modificar el contrato. Asimismo, existe un límite a la renta en el caso de que el inmueble se arriende por piezas o secciones. En estos casos, dispone el artículo 6, la renta se determina separadamente por cada una de las secciones, pero en su conjunto no podrá exceder la renta máxima total del inmueble. Asimismo, cualquiera de las partes del contrato queda facultada para solicitar al Servicio de Impuestos Internos la fijación de la renta de las piezas, secciones o dependencias.

En la misma línea de las restricciones señaladas, el artículo 7 impide al subarrendador cobrar a los subarrendatarios una suma mayor a la proporción en la renta máxima legal, la que puede aumentarse

⁸ Disponible en <https://bcn.cl/2s09j>

hasta en un 10%. Hay, asimismo, limitaciones al monto de la renta de muebles que se incluyen en el inmueble arrendado. En estos casos la renta de ambos se fija de manera separada, y la de los muebles no puede exceder el 30% de la renta del bien raíz. En cuanto a las garantías, el Decreto estipula que esta puede solicitarse por el arrendador, y se limita a un mes de renta. Su devolución, en caso de proceder, debe reajustarse según la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Estas normas son obligatorias para las partes, desde que el artículo 12 ordena que las convenciones y los pagos que contravengan las normas anteriores adolecerán de nulidad absoluta, debiendo el arrendador restituir sumando el interés legal. Con todo, estas normas que regulan los precios del arrendamiento no rigen sobre una serie de arriendos a que se refiere el artículo 14. Entre estos están las edificaciones que se construyen conforme al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, en contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1979. Tampoco rigen estas normas para los arrendamientos destinados a comercio o industria, oficinas, teatros o cines, y en general actividades lucrativas.

Una manifestación más del sistema de control de las rentas de arrendamiento que regula el Decreto N° 357 es la norma del artículo 17. Este permite que los propietarios que han adquirido un inmueble por intermedio del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo o cualquier institución o entidad que financie la compra mediante mutuos hipotecarios, perciban una renta igual al dividendo que el propietario paga a la respectiva asociación u organismo.

Término del contrato

A partir del artículo 18 se regula en el Decreto N° 357 el desahucio del contrato. Este se encuentra sujeto a control jurisdiccional y sólo puede obedecer a un “motivo plausible”. La misma ley se encarga de establecer cuándo hay dicho “motivo plausible”, restringiendo de este modo la motivación del término de contrato. Entre estas causales se encuentran el incumplimiento de las obligaciones que le impone el contrato; y también algunas causales asociadas a una necesidad del arrendador por el inmueble. Los plazos de desahucio son distintos en caso de que se trate de vivienda (seis meses) u otros destinos (doce meses).

Sanciones

A partir del Título IV (artículos 29 y siguientes) la ley establece un régimen de sanciones consistentes en multas establecidas en sueldos vitales. Estas van a afectar tanto al arrendador como al arrendatario, por diversas infracciones que la ley tipifica, y están sujetas tanto a control por el juez civil como de la Dirección de Industria y Comercio.

- ii. **Ley 11.622 de 1954, reglamenta el arrendamiento de inmuebles por casa o departamento, piezas, secciones o locales y fija la renta máxima que se podrá cobrar por dichos arrendamientos (vigente 1954 – 1975).**⁹

Restricciones en la fijación de la renta

La Ley N° 11.622 entró en vigor en septiembre de 1954, para reglamentar el arrendamiento de cierta clase de inmuebles, que pueden tener tanto un carácter habitacional (casa o departamento, piezas o secciones) como locales. Uno de sus rasgos más destacados es el objetivo de regulación de las rentas, cuyo máximo se fija ya el artículo 1. Siguiendo la misma lógica de su predecesora, la ley dispone que las rentas anuales de predios urbanos no podrán exceder el 11% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial. No se permite el aumento del límite anterior por el hecho de incluirse muebles dentro del contrato. Quedan, con todo, fuera de estas limitaciones los gastos que el arrendatario asume por servicios básicos y que debe pagar al arrendador cuando este asume su mantenimiento. De la misma forma, se limita la renta que pueden cobrar los subarrendadores a los subarrendatarios, que no pueden exceder en más de un 10% las rentas fijadas según las limitaciones anteriores. Al igual que en la legislación ya revisada, corresponde al Servicio de Impuestos Internos la determinación en el rol de avalúo de la renta máxima, que se puede certificar a solicitud del interesado.

En cuanto a la forma de fijar la renta en el caso de arrendamiento por secciones, estas deben considerarse separadamente a fin de fijar la renta legal de cada una. En caso de conflicto sobre la división proporcional del avalúo de las diversas partes del inmueble, el artículo 6 dispone que cualquiera de las partes puede requerir que la oficina respectiva de Impuestos Internos realice dicho avalúo y determine la parte que corresponde a cada sección. La determinación del Servicio puede reclamarse ante dicha oficina y su resolución puede apelarse ante el juez competente en plazo de cinco días, quien la conocerá en única instancia y le dará tramitación incidental.

Una curiosidad que ofrece el estudio de esta ley es que faculta a las partes a pactar que la renta se pague por descuento del empleador o patrón cuando el arrendatario fuere empleado u obrero¹⁰. Este descuento no puede exceder el 25% del sueldo o salario, debe ser pactado por escrito y comunicado al empleador.

Régimen de sanciones

La ley contempla varias formas de sanciones para las partes del contrato. En el orden penal, el artículo 7 sanciona con reclusión menor al subarrendador que haya percibido las rentas de sus subarrendatarios y que esté en mora con sus arrendadores, habiéndose producido el lanzamiento de los subarrendatarios.

Los pactos de renta superior a los máximos que establece la ley adolecen de nulidad absoluta en la parte que excede el máximo legal, por disposición del artículo 9. La percepción de estas rentas en exceso, obligan al arrendador o subarrendador a su restitución con intereses corrientes y serán

⁹ Disponible en <https://bcn.cl/39wle>

¹⁰ Esta distinción es propia de la legislación laboral de la época. En la actualidad no tiene vigencia y el Código del Trabajo sólo contempla la expresión “trabajadores”.

condenados a multas entre una y seis veces el valor de la parte cobrada en exceso. La exigencia al arrendatario del pago de más de un mes de renta por anticipado adolece de nulidad absoluta e impone al arrendador multa de mil a cinco mil pesos, de acuerdo con el artículo 20. En cuanto a los intermediarios, el artículo 23 sanciona con multa hasta cancelación en el registro, al corredor de propiedades que infringe o contribuye a infringir las normas de la ley.

Finalmente, la negativa a arrendar una propiedad so pretexto de haber menores entre sus futuros ocupantes, es sancionada con multa.

Desahucio del contrato

Esta legislación contempla un plazo de anticipación de tres meses cuando se trata de habitaciones y de seis en los demás casos, aumentados en un mes por cada año que el arrendatario o subarrendatario haya ocupado el inmueble. La ley, al igual que la que la precede, contempla en el artículo 14 una alusión a los motivos plausibles que puede esgrimir el arrendador para demandar el desahucio, aun estando el arrendatario al día en el pago de las rentas. No obstante, el tratamiento de los motivos plausibles no es aquí tan sistemático como en la ley posterior. En primer lugar, su tasación se somete a la apreciación en conciencia por el juez. En segundo, se presume de derecho que hay motivos plausibles cuando el demandante pruebe que requiere del inmueble para ocuparlo el mismo, su cónyuge o sus parientes; o que lo requiere para demolerlo y construir otro en su reemplazo (artículo 14, inciso 3 y 4).

Intervención institucional

La ley contempla en el artículo 17 que en el caso de litigios de arrendamiento cuya renta no supere 1/3 de un sueldo vital, el tribunal debe comunicar la demanda a la Superintendencia de Abastecimientos y Precios¹¹. Ello a fin de que esta institución asuma el patrocinio judicial del arrendatario o subarrendatario. Asimismo, el artículo 17 inciso final otorga amplias facultades al tribunal para, ante el silencio o la rebeldía de la parte, investigar varios aspectos del controvertido del pleito, como la existencia del contrato, el monto de la renta máxima, la duración del contrato y en general “los hechos que puedan determinar la plausibilidad de la acción.” Esta intervención del tribunal se materializa en la dictación de las medidas para mejor resolver que estime conveniente.

Garantías

El artículo 21 limita la garantía exigible al arrendatario o subarrendatario al monto de un mes de renta en el caso del arrendamiento habitacional; y de cuatro en los demás casos. La devolución debe hacerse con interés corriente.

¹¹ Posteriormente esta institución se transformó en 1960 en la Dirección de Industria y de Comercio, antecesora a su vez del actual Servicio Nacional del Consumidor.

iii. Ley 6.844 normas relativas arriendos¹² (vigente 1941 – 1954)

Finalmente, la Ley N° 6.844 entró en vigor en 1941, para establecer normas relativas a arriendos. Es considerada la primera ley que creó un orden público de protección a los arrendatarios con derechos irrenunciables y un sistema primario de control de rentas¹³. En esta ley hay un rol relevante del Estado y un alejamiento del principio de autonomía de la voluntad de las partes. Una muestra de ello es que el artículo 4 establece que las disposiciones de la presente ley son de orden público y, en consecuencia, son irrenunciables los derechos que por ella se confieren. Al igual que las leyes que la sucedieron, impone la sanción de nulidad absoluta para las cláusulas que impongan al arrendatario un precio superior al que establece la ley.

La moción parlamentaria que dio origen a la Ley N° 6.844 asevera que su fundamento es “la consideración problemática sobre la eficacia de las leyes dictadas para impedir el alza creciente de los cánones de arrendamiento, y la necesidad de una ley definitiva que regule el monto de esos cánones”. De ahí que el proyecto original buscara ajustar las rentas a un máximo de un 6% del avalúo fiscal del inmueble, en caso de los arrendamientos de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a la habitación o al comercio. De la misma forma, para el caso de los arrendamientos en *cités* o conventillos que hayan sido declarados insalubre, el proyecto ordena la rebaja de su renta en un 50% hasta que estos cumplan con las condiciones reglamentarias establecidas por la Municipalidad y la Dirección de Sanidad. Asimismo, los plazos de desahucio llegan hasta los seis meses. Algunas curiosidades de este proyecto es que se concedía acción popular para la denuncia de las infracciones a sus normas.

Control de rentas

Como se ha visto en su evolución, la regulación del arriendo ha tenido en la historia del derecho hasta 1981, un carácter regulatorio y protector. Uno de los rasgos más relevantes que así lo acusan es el establecimiento de un techo a las rentas: en el caso de la Ley N° 6.844 la renta anual líquida de arrendamiento se fija en un valor máximo del 7% del avalúo fiscal. Con todo, el concepto de renta líquida se determina a partir de una serie de deducciones de las entradas de la propiedad, que reglamenta el mismo artículo 1, por ejemplo: el valor del impuesto territorial; los gastos de servicios básicos que sean costeados por el arrendador; y porcentajes específicos del avalúo que se destina a conservación, reparaciones y seguros; y amortización, gastos de administración, rentas incobrables y alquiler.

En este control de rentas juega un rol importante el Servicio de Impuestos Internos, que está obligado a practicar un reavalúo de la propiedad una vez al año a solicitud de parte.

Régimen de sanciones

Como las leyes que vinieron más tarde, la Ley N° 6.844 contempla sanciones por infracción a sus disposiciones. El artículo 5 dispone que será sancionado con multa todo aquel que exija entrega de valores o dinero que aumenten el precio del arrendamiento. La multa equivale al doble de la renta mensual.

¹² Disponible en <https://bcn.cl/3f7lv>

¹³ Cornejo, 2012: 17.

También se sanciona (artículo 7) la negativa a dar en arrendamiento habitaciones a familias con niños, y se dispone de un detallado procedimiento judicial para la aplicación de esta multa, lo que hace pensar en la reiterada ocurrencia de esta forma de negativa al contrato de arriendo.

El artículo 8 sanciona también con multa la falta de confección de inventario al momento de la entrega de la propiedad. En este inventario deben consignarse el estado general de conservación del inmueble, sus accesorios y demás elementos de higiene y comodidad que lo guarnezcan. Una de las copias de dicho inventario debe entregarse en una Comisaría de Carabineros para su custodia. Las declaraciones falsas en el inventario serán sancionadas penalmente para el arrendatario.

b. El arrendamiento de predios urbanos y de vivienda en la actualidad: la Ley N° 18.101.

El arrendamiento de predios urbanos, como se ha dicho, acoge tanto las normas generales que le dedica el Código Civil, como la regulación especial que le otorga la Ley N° 18.101, esta última especial en relación al Código. El ámbito fundamental de aplicación de esta ley es el arrendamiento de bienes raíces dentro del radio urbano y algunas que están fuera este: estas últimas son viviendas rurales en predios de cabida no superior a una hectárea. La ley dispone, en su artículo 2 una serie de exclusiones, que encuentran su regulación ya en el Código Civil (como estatuto general), ya en otras leyes especiales que se dediquen a la materia.

Si bien la Ley N° 18.101 no es un estatuto especial para el arrendamiento de vivienda, bien puede afirmarse que, justamente a propósito de las exclusiones que contiene el artículo 2, su principal espacio de aplicación es precisamente el arrendamiento de vivienda. Esto a partir de que lo excluido (vivienda temporal, hoteles, inmuebles fiscales, estacionamientos, viviendas regidas por la Ley N° 19.281¹⁴) corresponde a inmuebles que no se habitan de manera permanente como vivienda, sino más bien con otros objetivos de orden temporal o con miras a una finalidad diferente. En un mismo sentido, la ley se hace aplicable a casos de arrendamiento fuera del radio urbano cuando el inmueble es inferior a una hectárea y posee además una vivienda, permitiendo entonces entender que su destino es la vivienda y no una actividad agrícola, dada su cabida.

Sin perjuicio de esto, una cuestión pendiente es determinar hasta qué punto la Ley 18.101, que se podría constituir tácitamente en un estatuto claro de arriendo de vivienda, logra erigirse en tal. En ese sentido, la legislación sobre arrendamiento denota una trayectoria hacia la especificación que no termina aún de consagrarse con claridad para el caso de la vivienda. No obstante, las últimas modificaciones que se han introducido a la Ley 18.101 permiten identificar un cierto tránsito hacia la adopción de principios de protección de la posición jurídica y de los intereses que cada una de las partes mantiene en dicho contrato, con un claro foco en las situaciones en que el inmueble es destinado, en los hechos, a la vivienda del arrendatario.

¹⁴ Esta ley regula el arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa. Véase en <https://bcn.cl/2kbei>

El sentido de la Ley N° 18.101 y sus reformas

La dictación de la Ley N° 18.101 en 1982 vino a representar un giro en la regulación de este contrato, que hasta entonces se regía por el Decreto N° 357 de 1978, que derogó. Para Ducci, esta ley tiene como propósito “liberar al contrato de arrendamiento de bienes urbanos de las numerosas restricciones que lo constreñían”¹⁵, volviendo en ese sentido a la libertad contractual. No obstante, una lectura del texto acusa su objetivo fundamental: este no es regular propiamente las condiciones del arrendamiento de predios urbanos de una forma tan distinta de la que ya disponía el Código Civil. De hecho, buena parte del contenido de la ley se refiere más bien a aspectos relativos al término del contrato, la recuperación de los inmuebles y, sobre todo, aspectos procesales que regulan la judicialización de los conflictos que suscita el término del contrato. De esta forma, la mayoría de las condiciones, definiciones y obligaciones de las partes del contrato, es decir los términos esenciales de la relación contractual quedan establecidos en el Código Civil.

Historia de la Ley 18.101

La comprensión más precisa de la Ley N° 18.101 requiere un repaso por la historia y las condiciones de su establecimiento. En ese sentido, el estudio del proyecto que se transformaría en la Ley N° 18.101 de 1982¹⁶ muestra que la primera intención del legislador de la época fue la derogación del Decreto Ley N° 964 de 1975. Ello consta con claridad del Mensaje 007 -14 de 14 de abril de 1981 que dirige la Presidencia de la época a la Junta de Gobierno. La derogación busca, en el orden de ideas del Ejecutivo,

“estimular permanentemente la inversión privada en la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, por constituir una buena inversión, tanto por la constante valorización de los bienes raíces, como por la paulatina liberación de las rentas de arrendamiento congeladas que dispuso el artículo 14 del mencionado D.L. N°964”.¹⁷

Esta derogación implica una vuelta a la regulación del arrendamiento por las normas del Código Civil, artículos 1915 y siguientes, con las especificaciones que se han señalado respecto del arrendamiento de vivienda. Asimismo, en lo procesal implica un regreso a las normas pertinentes del Código de Procedimiento Civil. Desde el punto de vista de la economía del arrendamiento, y como explica la Secretaría de Legislación de la Junta de Gobierno, la derogación implica “que el monto de la renta de arrendamiento y de la garantía sea fijado sin limitaciones en todos los casos; (...)”¹⁸.

Sin embargo, el mayo de 1981 la Primera Comisión Legislativa manifestó a la Junta de Gobierno su rechazo a la idea de legislar en los términos propuestos, sugiriendo una revisión del Decreto Ley N° 964¹⁹. La Comisión estimó, en ese sentido, que dado el déficit habitacional, la derogación del Decreto no traería consigo un equilibrio en el libre juego de la oferta y la demanda de arriendo de viviendas, “perjudicándose de esta forma los intereses de los más necesitados.”²⁰. Se consideró, asimismo, que

¹⁵ Ducci, 1982: 7.

¹⁶ BCN, s/f.

¹⁷ BCN, s/f: 31.

¹⁸ BCN, s/f: 49.

¹⁹ BCN, s/f: 60.

²⁰ BCN, s/f: 60.

las condiciones del mercado habitacional no se encuentran dadas para la derogación de las normas que protegen a los arrendatarios. De ahí la sugerencia de la Comisión de emprender una reforma al Decreto N° 964, de forma de emprender una reforma paulatina del mercado.

Posteriormente, a fines de mayo de 1981 la Cuarta Comisión Legislativa se manifestó también contraria al proyecto de derogación, proponiendo la derogación de la Ley N° 17.410 (que permitía la suspensión de los lanzamientos de arrendatarios morosos) y la suspensión de la aplicación del Decreto Ley N° 964 para los contratos que se celebraran a futuro²¹. Finalmente, la Tercera Comisión legislativa fue también partidaria de rechazar la idea de legislar en los términos propuestos por el Mensaje 007 – 14.

Un hito relevante en la historia de la discusión legislativa es la aparición del texto del proyecto que se convertiría finalmente en la Ley 18.101²², en octubre de 1981. Este texto parece surgir del acuerdo de no derogar, sino reformar algunos aspectos del Decreto Ley N° 964; y del informe evacuado en noviembre de 1981²³ a solicitud de la Tercera Comisión legislativa por el abogado y profesor de la Universidad Católica de Chile, Guillermo Piedrabuena Richard.

Este informe ofrece un repaso de las legislaciones sobre arrendamiento del siglo XX y, sobre todo, enfatiza en que sus normas estaban motivadas por una realidad económica y social que producía un déficit de vivienda. De ahí la necesidad de poner en vigor legislaciones que se alejaran de las normas del Código Civil y que se centraron en la protección del arrendatario, merecedor de esta por no encontrarse en igualdad de condiciones con su arrendador. En ese sentido, recuerda Piedrabuena los desacuerdos en cuanto al grado de protección que debía otorgarse al arrendatario, que en algunas ocasiones se excedió. Ejemplos de estos excesos son la congelación de las rentas, la falta de re avalúo periódico y la extensión de los plazos de desahucio.

Con todo, Piedrabuena discute que el objetivo de estimular la economía de la vivienda y la construcción de nuevas unidades se cumple derogando o modificando el Decreto Ley N° 964: sobre la vuelta a la vigencia del Código Civil en materia de arrendamiento de predios urbanos, destaca que esta vigencia nunca ha estado en cuestión ni mucho menos ha sido derogada²⁴. En ese sentido, el informante no es partidario de la restauración plena e irrestricta de la autonomía de la voluntad contractual en el campo del arrendamiento urbano, pues “la ley del mercado no funciona adecuadamente por si sola tratándose del arrendamiento de viviendas y que necesita de correcciones que la autoridad está en su derecho a exigir resguardando el bien común.”²⁵

Como consta del informe remitido por la Secretaría de Legislación de la Junta de Gobierno a la Tercera Comisión legislativa, el nuevo proyecto viene a reemplazar al primer Boletín 007 – 14 de abril de 1981, proponiendo lo que sería más adelante la Ley N° 18.101. Destaca el informe que, pese a no contener una expresión de motivos ni las ideas matrices que lo inspiran²⁶, es posible identificar los objetivos

²¹ BCN, s/f: 65 – 66.

²² BCN, s/f: 116.

²³ BCN, s/f: 130.

²⁴ BCN, s/f: 135 – 136.

²⁵ BCN, s/f: 136.

²⁶ BCN, s/f: 159 – 160.

principales del proyecto. Este busca reestablecer la vigencia del Código Civil sobre el arrendamiento de los predios urbanos; eliminar las normas de control de renta; suprimir la prohibición de exigir una garantía superior a un mes de renta; eliminar la exigencia de un motivo plausible para desahuciar el contrato; reducir los plazos de desahucio; eliminar la injerencia de la Dirección de Industria y Comercio²⁷.

Modificaciones recientes

Las últimas modificaciones que se han introducido a la institución del arrendamiento de bienes raíces urbanos, consisten en la introducción del Título III que establece un procedimiento monitorio para el cobro de las rentas de arrendamiento e introduce una medida precautoria de restitución anticipada del inmueble (Ley N° 21.461 de 2022²⁸). Asimismo, en 2021 dictó la Ley N° 21.325²⁹ sobre migración y extranjería. Entre los varios cuerpos legales que esta ley modifica en su artículo 175, número 13, se encuentra la Ley N° 18.101, a la que introdujo un Título V titulado “Del arriendo y subarriendo abusivo, y del hacinamiento”. Este título busca sancionar con multas a beneficio municipal de 5 a 100 Unidades Tributarias Mensuales (UTM) el arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles por pieza o habitación que no cumplan con los estándares mínimos que dispone la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación a las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, estabilidad, ventilación, dimensiones y acondicionamiento térmico. El arrendamiento o subarrendamiento en estas condiciones se considera como abusivo.

Cabe señalar que la regulación del arrendamiento en los términos que se han mostrado, y específicamente el arrendamiento de vivienda regulado por la Ley N° 18.101, proporciona un marco legal único aplicable a una variedad creciente de realidades. Si bien el arrendamiento es, junto con la propiedad, una forma de acceso a la vivienda, lo cierto es que su práctica no responde siempre a las mismas condiciones socio – económicas, ni genera los mismos efectos. En este orden, la regulación del arrendamiento, como sistema de asignación de derechos y obligaciones para las partes, por una parte puede basarse en desigualdades sociales específicas y cambios sociodemográficos que darán lugar a distintas clases de problemáticas, y al mismo tiempo, como instituto jurídico puede operar como herramienta de política social para abordar el problema del acceso a la vivienda.

III. Comentarios a partir del proyecto de ley del Boletín N° 16.019-14

Finalmente, cabe realizar algunos comentarios al proyecto de ley Boletín N°16.019-14³⁰ que modifica la Ley 18.101 a fin de regular los requisitos de postulación al arriendo, regular las cauciones de las obligaciones de arrendador y prohibir algunos cobros abusivos.

Cabe recordar que, en relación al mismo proyecto de ley, el Departamento de Asesoría Técnica Parlamentaria de la Biblioteca del Congreso Nacional elaboró, en septiembre de 2023, el documento “Regulación de algunos aspectos del arrendamiento de inmuebles urbanos”, en que se abordan las

²⁷ BCN, s/f: 162 – 163.

²⁸ Disponible en <https://bcn.cl/33jsq>

²⁹ Disponible en <https://bcn.cl/2pfgv>

³⁰ Disponible en <http://bcn.cl/3fjz7>

tendencias legislativas de otros países en la materia. En dicho informe se puede evidenciar un giro de las legislaciones estudiadas desde una visión del contrato civil clásico hacia uno que incorpora elementos de protección específicos cuando se trata de arrendamientos destinados a la vivienda. Esto ha significado, para otras legislaciones, introducir una distinción entre los arrendamientos urbanos comunes, con finalidades variables, y los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, que se someten a un estatuto especial de protección en varios aspectos críticos. En este campo se identifican obligaciones que tienen que ver con la certificación de los inmuebles como aptos para la vivienda y la verificación de condiciones de habitabilidad de la misma, y en muchos casos se asignan roles específicos a organismos del Estado para su control.

En lo sucesivo, se analizan algunos aspectos del proyecto de ley, de acuerdo a determinados tópicos.

a. Garantías

Como se sigue de su lectura, el proyecto de ley aborda en primer lugar el problema de las cauciones que se exigen por el arrendador para garantizar algunas de las obligaciones del arrendatario en cuanto al cuidado del inmueble. Estas, en efecto, sólo se encuentran reguladas en la Ley N° 18.101 en normas transitorias cuyo plazo de vigencia se extinguió hace muchas décadas, pero que se han insertado en la práctica ordinaria del arrendamiento, mediante cláusulas mutuamente aceptadas por las partes. A su respecto, el proyecto identifica una serie de problemáticas asociadas en general a la no devolución o a la devolución tardía o incompleta de dicha garantía al término del contrato. De la misma forma, se advierten dificultades en torno a la acción judicial para la devolución de estas cauciones.

En este orden, el proyecto incorpora un artículo 20 bis a la Ley N° 18.101 en el que se permite al arrendador exigir una garantía a pactarse por escrito. Esta garantía, señala el proyecto, no puede exceder el valor equivalente a un mes de renta, con lo que se reinscriben algunas de las regulaciones que sobre el particular ofrecían las legislaciones anteriores a la Ley N° 18.101.

Asimismo, se indica que la garantía debe pactarse por escrito y entregarse ante Notario Público con instrucciones de pago que debe obedecer a reglas de descuento y restitución que se indican. Cabe comentar que esta norma introduce, en los hechos, una notarización de un contrato que es consensual, e impone a las partes un costo de transacción. No se indica, en el proyecto la forma en que el Notario recibe y custodia dichos valores.

En cuanto a las reglas que dispone para el descuento y restitución, se señala que esta garantía debe devolverse reajustada en los mismos términos en que se reajusta la renta, bajo el supuesto de que el contrato posee alguna forma de reajuste. La norma que se propone, asimismo, establece una serie de obligaciones insolutas por parte del arrendatario que autorizan su descuento de la garantía por parte del arrendador. Esta lista posee una cláusula abierta, el señalar "(...) y cualquier otra obligación pendiente que deba ser solventadas (sic) por la demandante de acuerdo al contrato." Para efectuar el descuento el arrendador sólo debe informar del monto y de la causa, que deben constar en un informe simple "extendido ante el notario que se encuentra en poder de la garantía". No se indica en la propuesta cómo se debe extender dicho informe, o qué tipo de instrumento debe usarse para tal efecto.

Esta restitución debe hacerse en el plazo de 30 días “calendario”, de acuerdo al proyecto. Es factible, para mayor precisión, usar la expresión “días hábiles” o “días corridos”, que son de uso más corriente en el lenguaje normativo chileno. Además se establece, a continuación, que esto deberá realizarse “de acuerdo a lo que disponga el contrato”, lo que induce a pensar que las partes podrían, en el contrato modificar el plazo y las condiciones de devolución de la garantía. Se concede el mismo plazo para la informar al arrendatario, ante el respectivo notario, de los descuentos. No se indica un efecto o sanción para el caso de que no se practique dicho informe. Tampoco se señala la forma en que el Notario interviene en dicho informe.

Finalmente se establece que el arrendatario podrá reclamar el incumplimiento de estas obligaciones de acuerdo al procedimiento monitorio que establece la ley para el cobro de rentas de arrendamiento. Sobre ello se comenta en el punto siguiente.

b. Procedimiento

Una de las propuestas que realiza el proyecto de ley es la modificación del artículo 18, letra K de la Ley N° 18.101. Esta norma hace aplicables las normas del Título III, es decir el procedimiento monitorio, a las acciones de comodato precario que persiguen la restitución del inmueble y a la acción de precario misma del artículo 2.195 del Código Civil. Con la reforma que se propone, el procedimiento monitorio se hace también aplicable a las acciones que se interpongan por incumplimiento de obligaciones contractuales de arrendamiento impetradas por el arrendatario, de acuerdo a lo dispuesto en el nuevo artículo 20 bis que contiene el proyecto.

En primer lugar, esta propuesta reitera lo que dispone el mismo inciso final del artículo 20 bis, por lo que no sería necesaria. En segundo lugar, cabe comentar que la norma propuesta somete una controversia específica a un procedimiento monitorio en que las posibilidades de discusión de los hechos y del derecho, atendidas las particularidades del proceso, son limitadas y en que prima la celeridad sobre la base de un derecho que se encuentra relativamente indubitado y que se asimila más bien al procedimiento ejecutivo civil. De ahí las limitadas opciones de defensa que el deudor de rentas de arrendamiento puede ejercer en el procedimiento. En la reforma que se propone se aplicaría este procedimiento a una cuestión que podría ser eventualmente más discutible en juicio, y por ende requeriría un examen más profundo. Asimismo, se propone el uso de este procedimiento cuando es el arrendatario quien desea iniciar un litigio en base a esta materia, sin considerar que podría ser el arrendador quien mantenga cuestiones pendientes al respecto. Para este caso, el arrendador deberá recurrir al actual procedimiento sumario que regula la Ley N° 18.101, que es de más lato conocimiento que el monitorio que se propone. Finalmente, como se puede observar en el documento de Asesoría Parlamentaria citado, la aplicación del procedimiento monitorio en el juicio de arrendamiento ha recibido bastantes críticas por parte de la doctrina procesalista en Chile.

c. Normas antidiscriminación

El proyecto de ley propone la incorporación en la Ley N° 18.101 de un artículo 19 bis que permite a los arrendadores que realizan ofertas públicas de arrendamiento de inmuebles regidos por la ley, establecer requisitos de postulación por parte de los posibles arrendatarios. La limitación radica en que estos

requisitos deben ser “razonables para la evaluación económica y objetiva que permita evidenciar que se le dará fiel y eficaz cumplimiento a las obligaciones del contrato.”

A continuación señala que en ningún caso estos requisitos pueden constituir una discriminación arbitraria en los términos de la Ley N° 20.609³¹ que establece medidas contra la discriminación. De este modo, el proyecto propone cuatro casos en que los requisitos a cumplir por los arrendatarios constituyen una presunción de discriminación arbitraria. Cabe señalar al respecto que la expresión *presunción* posee un sentido muy preciso en el derecho procesal chileno, y en ese marco constituye un medio probatorio regulado por la ley. En ese orden, el uso de la expresión *presunción* en esta propuesta de ley no aporta nada más que hacerla susceptible de prueba en contrario. Ello debido a que se trataría, en la lógica procesal que parece tener su incorporación, de una presunción simplemente legal, es decir de aquellas que admite prueba en contrario. En ese sentido, sería más adecuado usar una expresión como “se entenderá que existe discriminación arbitraria”; o “constituye discriminación arbitraria (...)”, para después listar los casos.

d. Aplicación de la Unidad de Fomento (UF) como medio de ajuste

El proyecto propone incorporar un inciso final al artículo 20, que señala la prohibición absoluta de que las rentas de arrendamiento se pacten en Unidades de Fomento (UF). Esto representa una cierta contradicción, toda vez que nada impide que las partes pacten un modo de reajuste periódico de la renta que sea distinto a la UF pero que cumpla la misma función. De este modo, esta disposición podría verse vulnerada al pactarse un modo de reajuste de la renta, por ejemplo, de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), que puede reflejar un aumento similar al de la UF. No debe perderse de vista, además, que la Ley N° 18.101 no sólo tiene aplicación para el arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a vivienda, sino que también se aplica a otros contratos que no versan sobre vivienda, por ejemplos los arrendamientos de bienes inmuebles destinados al comercio. En estos últimos podría tener sentido que las partes pactaran el pago de la renta en UF o cualquier otro medio de actualización del valor monetario.

Desde ese punto de vista, si se su busca limitar los reajustes, quizás resultaría más adecuado establecer una limitación al monto de dichos reajustes o a la periodicidad con que estos se realizan, antes que prohibir una determinada forma de cálculo de este. Convendría, asimismo, distinguir entre los casos en que los predios urbanos entregados en arrendamiento se destinan a la vivienda y los que se destinan a otros fines lícitos permitidos por la ley.

e. Intervención de los corredores de propiedades

Finalmente, el proyecto propone incorporar un nuevo artículo 20 ter, en que se regula con más especificidad la actividad intermediadora de los corredores de propiedades y los servicios que esto prestan. Señala el artículo propuesto que, en caso de existir, el servicio será de cargo del contratante del mismo y que no podrá condicionarse la firma del contrato al pago de esos servicios por parte del arrendatario si estos fueron contratados exclusivamente por el arrendador.

³¹ Véase en <https://bcn.cl/2q7mr>

Esta norma viene a reeditar algunas menciones que las legislaciones más antiguas tenían respecto de los corredores de propiedades. El efecto, el Decreto N° 357 disponía en su artículo 33, sanciones para el corredor de propiedades que participare en la celebración de contratos que infrinjan las normas de la ley. Dichas sanciones debían ser comunicadas al Ministerio de Economía para la aplicación de las sanciones correspondiente y el Colegio correspondiente en el caso de los profesionales. El corredor de propiedades arriesgaba la cancelación de su inscripción en el registro en caso de reincidencia.

En un sentido similar, la Ley N° 11.622 también contenía en el artículo 23 un sistema de multas y cancelación de la inscripción en el registro del Ministerio de Economía. Ello para el caso en que, con pleno conocimiento de causa, infrinja o contribuya a infringir las normas de la ley. Estas normas, con todo, tienen lógica en el contexto de un contrato de arriendo sujeto a controles y restricciones. No debe perder de vista, asimismo, que la actividad de los corredores de propiedades estuvo regulada desde 1944 hasta 1989 por el Decreto N° 1205 del Ministerio de Economía y Comercio³², que aprueba el reglamento de corredores de propiedades.

Referencias

Referencias generales

Farnsworth, A. (2008). *Comparative contract Law: The Oxford Handbook of Comparative Law*. Oxford University Press, Oxford, UK: p. 899 - 935.

Cornejo, P. (2012). *El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos*. Abeledo Perrot. Santiago de Chile.

Ducci, C. (1982). *El arrendamiento de bienes raíces urbanos*. S/e. Santiago de Chile.

Biblioteca del Congreso Nacional (s/f). *Historia de la Ley, Excma. Junta de Gobierno, Ley 18.101, Folios 1 – 247, Tomo 43*. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. Santiago de Chile.

Proyecto de Ley Boletín N° 16019-14 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, para regular los requisitos de postulación al arriendo, establecer un estatuto de la garantía que cauciona las obligaciones del arrendador y prohibir el cobro de las rentas en unidades de fomento y otros cobros abusivos. Disponible en <http://bcn.cl/3fjz7>

Referencias normativas

Código Civil chileno. Disponible en <https://bcn.cl/2f8ub>

Decreto Ley N° 993, que fija disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías, aparcerías y otras formas de explotación por terceros. Disponible en <https://bcn.cl/2lme1>

³² Disponible en <https://bcn.cl/2o2k2>

Ley N° 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos. Disponible en <https://bcn.cl/2gz78>

Decreto N° 357 Fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del decreto ley n° 964, de 1975, sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos. Disponible en <https://bcn.cl/2s09j>

Ley N° 11622 Reglamenta el arrendamiento de inmuebles por casas o departamentos, piezas, secciones o locales y fija la renta máxima que se podrá cobrar por dichos arrendamientos. Disponible en <https://bcn.cl/39wle>

Ley N° 6.844, normas relativas a los arriendos. Disponible en <https://bcn.cl/3f7lv>

Ley N° 19.281 que establece normas sobre arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa. Disponible en <https://bcn.cl/2kbei>

Ley N° 21.461 que incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento. Disponible en <https://bcn.cl/33jsq>

Ley N° 21.325 sobre inmigración y extranjería. Disponible en <https://bcn.cl/2pfqv>

Ley N° 20.609 que establece medidas contra la discriminación. Disponible en <https://bcn.cl/2g7mr>

Decreto N° 1205, del Ministerio de Economía y Comercio que aprueba el reglamento de corredores de propiedades. Disponible en <https://bcn.cl/2o2k2>

Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)