**Modifica la ley N° 18.101, que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en materia de procedimiento**

**Boletín N°12188-07**

## I. IDEAS GENERALES.

Los juicios de arrendamiento en Chile a pesar de estar sujetos a un procedimiento de tramitación sumaria, tardan más de lo previsto, transformándose en cuestión de tiempos, en un procedimiento lato, que genera perniciosas consecuencias para quienes se ven envueltos en ellos.

En efecto, la historia fidedigna de la ley N°19.866 que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos da cuenta en su mensaje, que la ley N°18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos tiene un carácter marcadamente protector hacia el arrendatario, para quien, según dispone su artículo 19, son irrenunciables los derechos que ella establece; entre otros, amplios plazos para el desahucio y restitución del inmueble; presunción en los contratos de arrendamiento que no consten por escrito de que la renta es la que declare el arrendatario; suspensión del cumplimiento de la sentencia y del lanzamiento, etc[1].

De esta forma, la ley N°19.866 se erige como el bastión de lucha que pretender hacer perfectible aquellos aspectos débiles y sobreprotectores del arrendatario, modernizando la legislación, y devolviendo a esta la igualdad propia de un contrato civil, habida consideración de la realidad económica en la que se ve envuelta el Chile actual, donde la adquisición de una segunda propiedad y su respectivo arriendo se ha vuelto un

[1] Historia de la ley N° 19.866, Moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos.

negocio de inversión y capitalización del que viven miles de chilenos, y que la legislación actual sigue perjudicándolos.

Así las cosas, los males que se vislumbraban antes de las modificaciones legales introducidas por la ley N° 19.866 no fueron suficientes por cuanto no pudieron subsanar dichos vicos, los que han perdurado hasta el día hoy. De esta forma, podemos mencionar la extensa duración de los juicios de arrendamiento donde los más extensos llegan a durar hasta un año, la compleja situación a la que se ven expuestos arrendadores quienes pocas veces obtienen una justa indemnización por los daños ocasionados a su propiedad, los costos de la espera, la tramitación del juicio y las rentas impagas, entre muchos otros.

## II. CONSIDERANDO.

1. Que, cada año, se presentan más de 15.000 juicios de arrendamiento a tramitación, según datos entregados por la Excelentísima Corte Suprema[2]. Lo anterior, equivale a más de 60.000 familias afectadas.
2. Que, los puntos débiles con los que cuenta al legislación nacional actual permiten dilatar los procesos judiciales de término de contrato de arredramiento.
3. Que, en efecto, la promoción de incidentes de nulidad de todo lo obrado, la presentación de entorpecimientos por ausencia de testigos citados a declarar, la ausencia de plazo para la dictación de sentencia, la ausencia de norma que dé por notificadas a las partes de las resoluciones dictadas en audiencia, entre otras, ha configurado un escenario desfavorable para las partes, especialmente para los arrendadores.
4. El presente proyecto, busca por tanto mejorar la normativa introduciendo pequeñas modificaciones que creemos va a permitir

[2] Makluf Salvador, Seminario Cámara de Diputados, modificación de normas sobre arrendamiento de predios urbanos, enero 2018.

obtener procesos más breves, y por consiguiente aminorar los costos que conllevan.

5. De esta forma, se propone: (i) la posibilidad de agregar una forma especial de notificación de las resoluciones judiciales a través de correo electrónico, (ii) la obligación del juez de dictar sentencia en el plazo de 10 días, mismo plazo que tienen los procedimientos sumarios, (iii) la notificación de pleno derecho de las resoluciones dictadas en audiencia, (iv) la imposibilidad de apersonarse los subarrendatarios cuando el arrendatario ha declarado la no existencia de estos, con el objeto de evitar futuras nulidades procesales, permitiéndoles por tanto perseguir la responsabilidad legal de acuerdo a las reglas generales, entre otras.

## III. PROYECTO DE LEY.

Modifíquese el numeral 1) del inciso segundo del artículo 8° de la ley N°18.101 que fija normas especiales sobre arrendamientos de predios urbanos, de acuerdo al siguiente texto:

***"1) El procedimiento será verbal; pero las partes podrán, si quieren, presentar minutas escritas en que se establezcan los hechos invocados y las peticiones que se formulen. Con todo, las partes podrán fijar en la primera presentación que hagan ante el tribunal, una dirección de correo electrónico como forma especial de notificación."***

Agréguese un nuevo párrafo segundo en el numeral 2) del inciso segundo del artículo 8° de la ley N°18.101 que fija normas especiales sobre arrendamientos de predios urbanos, de acuerdo al siguiente texto:

***"Los testigos sólo podrán ser citados por una sola vez a declarar, debiendo la parte que los presenta procurar su***

***asistencia. Si los testigos no comparecen, o compareciendo, no responden, o bien dan respuestas evasivas o no dan razón de sus dichos, se darán por confesos, a petición de parte, en todos aquellos hechos contenidos en el pliego de posiciones.”***

Agréguese un nuevo párrafo cuarto en el numeral 6) del inciso segundo del artículo 8° de la ley N°18.101 que fija normas especiales sobre arrendamientos de predios urbanos, de acuerdo al siguiente texto:

***“Las partes se entienden notificadas, de pleno derecho, de las resoluciones dictadas al interior de la audiencia.”***

Modifíquese el numeral 7) del inciso segundo del artículo 8° de la ley N°18.101 que fija normas especiales sobre arrendamientos de predios urbanos, de acuerdo al siguiente texto:

***“La prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica. La prueba testimonial no se podrá reunir ante un tribunal diverso de aquel que se conoce de la causa. Concluida la recepción de la prueba, las partes deberán ser citadas a oír sentencia, mediante la dictación de la resolución correspondiente. El tribunal tendrá un plazo máximo de diez días para dictar sentencia.”***

Agréguese un nuevo párrafo segundo en el numeral 7) del inciso segundo del artículo 8° de la ley N°18.101 que fija normas especiales sobre arrendamientos de predios urbanos, de acuerdo al siguiente texto:

***La sentencia deberá contener, además de los requisitos generales, individualización detallada del inmueble, habilitación expresa que permita la ejecución de la sentencia y la posibilidad de solicitar el auxilio de la fuerza pública para el lanzamiento, en caso de ser procedente.***

Agréguese un nuevo inciso cuarto en el artículo 11 de la ley N°18.101 que fija normas especiales sobre arrendamientos de predios urbanos, de acuerdo al siguiente texto:

***“Con todo, los subarrendatarios no podrán apersonarse en el juicio ni podrán promover incidentes de nulidad de todo lo obrado por falta de emplazamiento, si el arrendatario ha jurado, según lo establecido en los incisos precedentes, que no existen subarrendatarios. No obstante lo anterior, podrán los subarrendatarios perseguir la responsabilidad del arrendatario de acuerdo a las reglas generales.”***