Modifica la ley N° 18.101, de arrendamiento de predios urbanos en materia de notificación de desahucio dado por el arrendador
Boletín N° 6527-07

I- ANTECEDENTES GENERALES:

El arrendamiento de predios urbanos se encuentra regulado por la Ley N°

18.101. Esta ley fue modificada mediante la promulgación de la Ley N° 19.866, publicada el 11 de Abril de 2003, que introdujo una serie de modificaciones que perseguían equilibrar la relación arrendador-arrendadatario y agilizar y abreviar la tramitación de los juicios que se derivan del incumplimiento de los contratos de arrendamiento, a fin de evitar mayores perjuicios para las partes involucradas.

Una de las materias que se modificaron fue el desahucio en los contratos de arrendamiento mes a mes y en los de duración indefinida, contenida en el artículo 3 de la ley 18.101 y estableciendo que: **"en los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario.**

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

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

Lo más notable de esta norma es la reducción de los plazos para que el arrendatario haga abandono del inmueble. También da al arrendador la posibilidad de escoger la forma de efectuar el desahucio la que puede ser, como hemos apreciado judicial o a través de una notificación personal efectuada por un Notario.

Hacemos presente que en los casos previstos en el número tres, en particular en los contratos indefinidos, el arrendatario puede desahuciar el contrato en la forma y plazos previstos en el contrato. En ese orden de ideas, debemos hacer ver que el costo por desahuciar el contrato por parte del arrendatario es en general el costo de enviar una carta certificada. Sin embargo, el costo económico para el arrendador puede superar los $100.000 ya que la norma señala como vía alternativa a la judicial una forma de **notificación notarial efectuada en forma personal por el ministro de fe.**

Esta exigencia, a juicio nuestro, obstaculiza de modo notable la implementación práctica del desahucio dado por el arrendador ya que esta disposición tiene preeminencia por sobre lo estipulado en el contrato.

IV- CONTENIDO DEL PROYECTO.

Se modificará el artículo 3 inciso primero en orden a regular como forma de desahucio dado por el arrendador la notificación mediante una declaración del arrendador o de quien sus derechos represente extendida ante un Notario la que será entregada por dicho Ministro de Fe personalmente o mediante la entrega que este efectúe de la carta de desahucio en e1 domicilio del arrendatario, esto es el que corresponda al inmueble arrendado.

POR TANTO,

Lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Constitución Política de la República; lo prevenido por la Ley N° 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y lo establecido por el Reglamento de la Cámara de Diputados.

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO ÚNICO: Sustitúyese en el artículo 3 inciso primero de la ley N° 18.101 a continuación de la expresión "judicialmente" su tenor actual por el siguiente:

> **"o mediante notificación efectuada por un notario. Dicha notificación podrá ser efectuada personalmente o bien dejando una carta en el domicilio del arrendatario en donde se le cita a concurrir personalmente al lugar donde el ministro de fe tiene su oficio, momento en se le hará entrega de la carta de desahucio extendida y suscrita por el arrendador o quien sus derechos represente. En el evento que el arrendatario no acuda dentro del plazo previsto en la citación se le tendrá por notificado del desahucio, circunstancia que será puesta en su conocimiento por carta certificada."**