Modifica la ley N° 18.101, de arrendamiento de predios urbanos en materia de notificaciones en el procedimiento judicial, en el evento que el demandado sea el arrendador
Boletín N° 6528-07

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, cuyo objeto fue agilizar y abreviarla tramitación de los juicios que se derivan del incumplimiento de los contratos de arrendamiento, a fin de evitar mayores perjuicios para las partes involucradas, en particular los arrendadores quienes se veían sometidos a un procedimiento sumario que, en la práctica solía durar muchos meses, con el daño patrimonial que estos procesos implicaban.

Al respecto, debemos destacar que el nuevo procedimiento aplicable a los juicios de arrendamiento ha contribuido de manera notable a agilizar la tramitación de las causas ya que se impide que las partes interpongan en la tramitación recursos que buscan dilatar la dictación de la sentencia.

Sin embargo, en materia de notificaciones advertimos que el artículo 8 número 2 establece que: **"la notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Para los efectos de lo previsto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado."**

Para una mejor comprensión, el artículo 553 inciso primero establece que "la notificación de la querella se practicará en conformidad a lo que dispone el Título VI del libro I; pero en el caso del artículo 44 se hará la notificación en la forma indicada en el inciso segundo de dicho artículo, aunque el querellado no se encuentre en el lugar del juicio".

A su turno, el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil regula el procedimiento para notificar por cédula la demanda el que implica la búsqueda de la persona a notificar en dos días distintos. Una vez efectuada esta diligencia por un ministro de fe el juez ordena la notificación por cédula;

Como puede apreciarse la norma contenida en el artículo 8 número 2, al establecer la presunción de derecho del domicilio del demandado agiliza el trámite de notificación de la demanda …. siempre y cuando sea el arrendatario el demandado.

La pregunta que surge inevitablemente es si opera esta presunción de derecho en el evento de que el demandado sea el arrendador. Pues bien, donde la ley no distingue no corresponde al intérprete distinguir. Por tanto, del tenor literal de la norma tenemos que SIEMPRE el domicilio del demandado sea el arrendador o el arrendatario será el que corresponda al inmueble arrendado, lo que constituye una falacia, a juicio nuestro, en el evento que el demandado sea el arrendador, cosa que es absolutamente posible ya que éste puede estar incumpliendo las obligaciones que emanan del contrato y es más, puede estar ocasionando perjuicios al arrendatario.

Esta situación denota a nuestro entender, un error legislativo que resulta imprescindible corregir.

IV-CONTENIDO DEL PROYECTO.

Se modificará el artículo 8 número 2 en orden a establecer que la presunción de derecho allí contenida sólo procederá en el evento que el demandado sea el arrendatario. En el evento que el demandado sea el arrendador se aplicarán las reglas generales.

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 el artículo 8 número 2 de la ley N° 18.101 por el siguiente:

> **"La notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Para los efectos de lo previsto en el artículo 44 del mismo Código y en el evento que el demandado el arrendatario del inmueble, se presumirá de pleno derecho que su domicilio es el que corresponda al inmueble arrendado."**